

sungsanlagen im Wesentlichen - nicht aufzuschieben. Der Zinsenlauf für die gesamten Bauarbeiten im Umfang von circa Fr. 2.4 Mio. kann nicht durch restliche Begrünungsarbeiten u.ä. von einigen Zehntausend Franken in die Länge gezogen werden.

3.6.3. Wesentlich ist hingegen, dass die im vorangehend umschriebenen Sinne vollendeten Bauten der Benützung zugänglich sind. Die Beschwerdeführer haben nichts vorgebracht, was an der Benutzbarkeit der Anlagen per 30. Juni 2001 Zweifel erweckt. Im Gegenteil machen sie geltend, dass eine allfällige Nutzung der Erschliessung schon vor dem Abrechnungsdatum allen Grundeigentümern, nicht nur den Mitgliedern der Erschliessungsgesellschaft offen gestanden habe, weshalb es unverständlich sei, dass die Grundeigentümer ausserhalb der Erschliessungsgesellschaft weniger belastet würden (...). Die Beschwerdeführer verkennen damit aber das System der Vorfinanzierung von Erschliessungsanlagen, welches vorsieht, dass die erschliessungswilligen Grundeigentümer auf eigene Kosten erschliessen und den Vorschuss zinslos erbringen (...). Die Beschwerdeführer haben sich mit anderen Worten die Vorzeitigkeit mit einem Zinsverzicht "erkauft". (...) Auf die anderen Grundeigentümer, die von den Erschliessungsanlagen profitieren, ihrer vorzeitigen Errichtung aber nicht zugestimmt haben, können in jedem Fall nur die ordentlichen Bauzinsen bis zur - nach objektiven Gesichtspunkten zu bestimmenden - Bauvollendung verteilt werden.

93 Vorläufiger Kostenverteiler nach § 38 Abs. 2 BauG

- **Voraussetzungen eines vorläufigen Kostenvertailers (Erw. 1.1. – 1.2.2.)**
- **Begriff des Hausanschlusses (Erw. 1.3.4.)**
- **Auch die Erstellungskosten der Kanalisationsleitung können Gegenstand eines vorläufigen Kostenvertailers bilden (Erw. 1.3.5.).**

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 18. Januar 2005 in Sachen B. AG gegen E.A., B.A., E.W., C.W., V.P. und C.P.

Aus den Erwägungen

1.1. Die Gesuchstellerin ist gemäss ihren Angaben die Eigentümerin der von ihr erstellten Kanalisationsleitung, die vor allem für die auf der Parzelle 41 neu gebauten Liegenschaften (7 Wohneinheiten) erstellt wurde. Die Parzellen 655, 656 und 657 haben sich im Zeitpunkt der Erstellung der drei Liegenschaften über die von der Gesuchstellerin erstellte Kanalisation an die Abwasserentsorgung K. anschliessen lassen. Die Beschwerdeführerin verlangt nun in ihrem Begehren, dass die Schätzungskommission einen Kostenverteiler gemäss § 38 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG; SAR 713.100) vom 19. Januar 1993 bezüglich der mitbenutzenden Grundeigentümer zu erlassen habe.

1.2.1. Gemäss § 38 Abs. 2 BauG setzt die Schätzungskommission auf Begehren des erstellenden Grundeigentümers die Höhe der vorläufigen Kostenbeteiligung für die mitbenutzenden Grundeigentümer bis zur Übernahme der Erschliessungsanlage durch die Gemeinde fest. Es ist also die Zwischenfinanzierung von vorfinanzierten Erschliessungsanlagen zu regeln - bis zu deren Übernahme durch das Gemeinwesen und der damit verbundenen definitiven Kostenverteilung durch einen nachträglichen Beitragsplan im Sinne von § 37 Abs. 2 BauG. Angesprochen werden können unter dem Titel von § 38 Abs. 2 BauG also nur die übrigen tatsächlich von der Anlage profitierenden Privaten. Die Kostenverteilung ist eine vorläufige; die Regelung kann höchstens für den sog. Planungshorizont von 15 Jahren gelten (vgl. dazu Art. 15 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700] vom 22. Juni 1979). Diese beschränkte Zielsetzung legt es nahe, die vorläufige Kostenverteilung nach einem einfach zu handhabenden Kriterium zu machen. Es wäre dem Gericht denn auch nicht möglich, einen vollständigen detaillierten Beitragsplan auszuarbeiten. Zudem würde damit in die Kompetenzen des für einen nachträglichen Beitragsplan zuständigen (§ 37 Abs. 2 BauG) Gemeinderates eingegriffen. Im Vordergrund wird im Regelfall eine Aufteilung nach nutzniessenden "Köpfen" stehen.

1.2.2. Das vorliegende Begehren wird den umschriebenen prozessualen Anforderungen gerecht. Es richtet sich richtig gegen die übrigen, neu an der in Frage stehenden Kanalisationsleitung angeschlossenen privaten Eigentümer. Die geforderten Zehntel der Erstellungskosten gehen von der Gesamtzahl der an die in Frage stehenden Leitung Angeschlossenen aus. Es wird also konkret das erwähnte Kopfprinzip angewendet. Auf das Begehren kann grundsätzlich eingetreten werden.

(...)

1.3.4. Innerhalb des Baugebietes sind zu den privaten Anschlussanlagen im Wesentlichen die Hausanschlüsse zu zählen. Diese sind Anschlusswerke, die lediglich dazu dienen, einzelne "Häuser" und Liegenschaften zu erfassen, und zwar durch Anschluss an eine öffentliche Leitung in der Strassenparzelle, die unmittelbar an das anzuschliessende Grundstück angrenzt oder doch in der Nähe verläuft (vgl. § 10 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 Satz 2 des Einführungs-gesetzes zum eidgenössischen Gewässerschutzgesetz [EG GSchG; SAR 761.100] vom 11. Januar 1977). Der Begriff des Hausanschlusses ist von seiner Funktion her - eine ordnungsgemässe Erschliessung sicherzustellen - zurückhaltend auszulegen. Die Abwasseranlagen sollen relativ weitgehend öffentlich erstellt werden, um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken, einen systematischen Ausbau zu ermöglichen, den Anschluss weiterer Grundstücke zu erleichtern sowie Streitereien unter mehreren privaten Anschliessern zu vermeiden (AGVE 1982, S. 229).

Das Baudepartement des Kantons Aargau hat in seiner Weisung vom 1. November 1995 festgehalten, dass alle Leitungen als öffentliche Kanalisation zu gelten haben, die zur Entwässerung von zwei und mehreren Häusern dienen. Der "Hausanschluss" diene zur Ableitung des Abwassers eines Hauses in die öffentliche Kanalisation (vgl. Weisung des Baudepartements vom 1. November 1995).

1.3.5. Bis anhin sind zehn Liegenschaften an die fragliche Kanalisationsleitung angeschlossen; sieben auf der Parzelle 41, die durch die Gesuchstellerin selber erstellt wurden und die drei Liegenschaften der Gesuchsgegner auf den Parzellen 655, 656 und 657. Aufgrund der obigen Ausführungen ist klar ersichtlich, dass es sich

bei der zur Diskussion stehenden Kanalisationsleitung nicht bloss um einen Hausanschluss handelt, sondern um eine Erschliessungsanlage, die sehr wohl Gegenstand der Übernahmepflicht nach § 37 Abs. 2 BauG sein könnte. Dementsprechend können die Erstellungskosten der Kanalisationsleitung auch Gegenstand eines vorläufigen Kostenverteilens nach § 38 Abs. 2 BauG bilden.

Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass in Zukunft bis zu acht weitere, noch zu erstellende Liegenschaften angeschlossen werden sollen. Dann werden die Vorfinanzierenden übrigens grundsätzlich ein neues Kostenverteilungsbegehren nach § 38 Abs. 2 BauG stellen können, wenn man sich über die Beteiligung nicht vorgängig aussergerichtlich gütlich einigt und der Zeitpunkt für eine Übernahme durch die Gemeinde nicht gekommen ist (vgl. dazu auch § 33 Abs. 2 BauG [Erschliessungsprogramm]).

94 Anschlussgebühren; Gebührenhoheit

- **Für die Abgabbeerhebung ist im Sinne des Territorialitätsprinzips die Gemeinde zuständig, in der das anschlusspflichtige Grundstück liegt (Erw. 4.2.3.1.).**
- **Kommen zwei Gemeinden ihrer Planungs- und Koordinationspflicht bei grenzüberschreitenden Entwässerungsanlagen nicht oder nur ungenügend nach, so darf dem privaten Grundeigentümer daraus kein Nachteil entstehen (Erw. 4.2.3.2.).**

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 6. September 2005 in Sachen F. AG gegen Einwohnergemeinde O.

Aus den Erwägungen

4.2.2. (...) Die Schmutzwasserleitung im Grenzweg unterliegt weder einem Zweckverband noch einer vertraglichen Regelung zwischen der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde A. [Anmerkung: die Nachbargemeinde A. hat bereits Anschlussgebühren erhoben, weil das Grundstück der F. AG auf ihrem Territorium liegt]. Eine vertragliche Regelung fehlt, wonach jener Gemeinde die