

strecke Nr. 9 b profitierenden Alp F. vorher noch im Sinne des Art. 11 Abs. 2 PG mit der davon mitbetroffenen Nachbargemeinde L. näher abzusprechen und danach gemeinsam das zweistufige Perimeterverfahren – selbstverständlich unter Wahrung des rechtlichen Gehörs – korrekt durchzuführen. Sollte dabei keine gütliche Einigung zwischen den beiden direkt betroffenen Territorialgemeinden gefunden werden, wird es Sache der Regierung sein, darüber endgültig zu entscheiden. Aus dem Gesagten erhellt, dass die Vorgehensweise der Vorinstanz weder formell noch materiell rechtskonform war. Dies hat hier zur Konsequenz, dass der angefochtene Gebührenentscheid mangels alleiniger Legiferierungs- und Spruchkompetenz der Vorinstanz aufgehoben werden muss, was im Ergebnis zur Guttheissung des Rekurses führt.

A 02 36

Urteil vom 4. Oktober 2002

## 42

### Perimeterbeiträge.

- Zur Anwendbarkeit und Geltung der Nacherfassung von Werterhöhungen im Zuge eines Kostenverfahrens nach Art. 10 PG (E.1).
- Bei der Nachperimetrierung sind die Fristen nach Art. 12 PG unbeachtlich; Sinn und Zweck dieser Vorschrift ist die beförderliche Projektverwirklichung und die Sicherstellung der Finanzierung des Hauptwerkes (E.2).
- Die Bau- und Unterhaltskosten binnen der 10-jährigen Nachfrist nach Art. 10 PG dürfen mitberücksichtigt werden, da ein späterer Kostenaufwand für eine bestimmte Werkanlage meist ja gerade erst der Auslöser für eine vollständige und zuverlässige Nachperimetrierung darstellt; nach Ablauf dieser Frist sind aber nur noch eindeutig wertvermehrnde Bauinvestitionen anrechenbar (E.3).
- Nach Art. 14 PG gilt es grundsätzlich zwischen ständigen und nichtständigen Kommissionen zu unterscheiden (E.4).
- Besitzt die Gemeinde im Bezugsgebiet weder Gebäude noch Bauland, muss sie nicht im Kostenverteiler aufgeführt werden (E.5).
- Zur Bewertung des erschlossenen Baulandes ist es zulässig, allein auf die gemäss neuer Zonenordnung einheitlich mögliche Wohnnutzung abzustellen (E.6).

### **Contributi di comprensorio.**

- **Sull'applicabilità e la validità di un'imposizione posteriore di aumenti di valore nell'ambito di una procedura di ripartizione dei costi secondo l'art. 10 LCompr (cons. 1).**
- **In caso di avvio di una procedura di comprensorio posteriore, i termini di cui all'art. 12 LCompr sono ininfluenti; senso e fine di questa disposizione è la promozione dell'attuazione del progetto e la garanzia del finanziamento dell'opera principale (cons. 2).**
- **I costi per la costruzione e la manutenzione dell'opera possono essere presi in considerazione entro il termine di 10 anni giusta l'art. 10 LCompr, giacché la susseguente entità dei costi per una determinata opera è solitamente la causa per una completa e attendibile procedura posteriore di comprensorio; al trascorrere di questo termine sono però computabili solo quei costi d'investimento che indubbiamente aumentano il valore dell'opera (cons. 3).**
- **Giusta l'art. 14 LCompr occorre in principio distinguere tra commissioni di comprensorio permanenti e non permanenti (cons. 4).**
- **Se il comune non possiede né costruzioni né terreno edilizio entro il perimetro del comprensorio, non deve neppure essere incluso nella lista di ripartizione dei costi (cons. 5).**
- **Per la stima del terreno edilizio reso accessibile è ammissibile fondarsi unicamente sulle generali possibilità edificatorie giusta il nuovo piano della zona (cons. 6).**

### *Erwägungen:*

1. a) In formeller Hinsicht gilt es zunächst die Frage nach der Anwendbarkeit des Art. 10 PG zu klären. Hiernach gilt für die Kostenverteilung bei öffentlichen Werkanlagen, worunter auch der Strassenkörper S.-F. fällt, was folgt: «Ändern sich wegen baulicher Massnahmen oder der Art der Benützung des Werkes innert 10 Jahren nach Rechtskraft des Perimeterentscheides die Sondervorteile oder das Verhältnis zwischen öffentlicher und privater Interessenz wesentlich, so kann die Einleitung eines neuen Perimeterverfahrens verlangt werden» (Abs. 1). Während sich die Rekurrenten auf den Standpunkt stellen, dass diese Bestimmung infolge Zeitablaufs (über 10 Jahre seit Erlass des Einleitungsbeschlusses von

1984 verstrichen) nicht mehr anwendbar sei, ist die Gemeinde unter Hinweis auf den binnen dieser Frist erlassenen Einleitungsbeschluss vom 5. Januar 1994 und dem gestützt darauf neu ermittelten Kostenverteilentscheid vom 18. April 1996 gegenteiliger Ansicht. Der zuletzt genannten Meinung kann sich das Gericht anschliessen, nachdem feststeht, dass der gleiche Einwand (Nichtanwendbarkeit von Art. 10 PG) bereits im Rechtsmittelverfahren gegen den Einleitungsbeschluss von 1994 vorgebracht wurde. Besagter Einwand wurde von den Rekurrenten im Zuge des abgeschlossenen Vergleichs vom 29. April 1994 aber selbst wieder fallengelassen und darum dieser Punkt bereits durch Präsidialverfügung vom 2. Mai 1994 (mit verbindlicher Wirkung laut Art. 48 Abs. 2 VGG) rechtsgültig erledigt bzw. abgeschrieben. Damit kann der gleiche Vorhalt aber schon aus formellen Gründen hier kein Thema mehr sein, was zur Konsequenz hat, dass auf den Rekurs insofern gar nicht eingetreten werden kann.

b) Im Übrigen wäre dieser Einwand auch inhaltlich haltlos gewesen, da sich die Benützungsverhältnisse am fraglichen Strassenkörper in Anbetracht der intensiven Bautätigkeit im Gebiet B. seit Beginn der 90er-Jahre unbestritten stark bzw. wesentlich verändert haben. Wurden seither doch gleich mehrere Ferienhäuser neu erstellt und damit der ursprünglich zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzte Güterweg S.-F. zunehmend als komfortable und jederzeit sicher befahrbare Zufahrtsstrasse für das dort neu entstandene Wohn- und Siedlungsgebiet verwendet. Die Voraussetzungen, so wie sie in Art. 10 PG für eine Nacherfassung von erst später entstandenen Werterhöhungen ausdrücklich vorgesehen sind, wären daher erfüllt worden, was für sich allein betrachtet schon ausgereicht hätte, um die Anwendbarkeit der betreffenden Ausgleichsvorschrift im konkreten Streitfall zu bejahen.

2. Zur Einrede der Verwirkung nach Art. 12 PG sei vorab klar gestellt, dass diese Verfahrensbestimmung hier nicht zum Zuge kommt. Nach dem Wortlaut dieser Vorschriften muss das Perimeterverfahren vor Beginn der Bauarbeiten eingeleitet und spätestens zwei Jahre nach Vollendung der Werkanlage durch die erste öffentliche Auflage abgeschlossen sein (Abs. 1). Wird eine dieser Fristen nicht eingehalten, ist der Anspruch verwirkt (Abs. 2). Entgegen der Meinung der Rekurrenten findet die 2-Jahresfrist im konkreten Fall aber keine Anwendung, obwohl seit der Fertigstellung des Strassenkörpers Mitte der 80er-Jahre offenkundig weit mehr als 24 Monate vergangen sind. Wie aus der erwähnten Bestimmung hervorgeht, sollte damit einerseits die beförderliche Projektrealisierung vorangetrieben und andererseits die Finanzierung des Hauptwerkes

sichergestellt werden. Mit der hier allein noch zur Diskussion stehenden Nachperimetrierung einer bereits längst erstellten Werkanlage nach Art. 10 PG haben die kurzen Zeitvorgaben gemäss Art. 12 PG aber nichts zu tun, da sonst in der Realität beinahe jede Nacherfassung erst im Verlaufe der Jahre entstandener Sachwerte an einer derart kurzen Zeitspanne scheitern würde. Im Gegensatz zum ursprünglichen Bau und der Vollendung der Strasse S.-F. in den 80er-Jahren ist für die Frage der Verwirkung später entstandener Ansprüche daher auch nicht die Frist nach Art. 12 PG, sondern einzig die nach Art. 10 Abs. 1 PG massgebend. Die Verwirkungsfolge tritt demnach aber erst nach Ablauf von 10 Jahren seit Rechtskraft des für die Nacherfassung neu erlassenen Einleitungsbeschlusses ein. Dies ist hier der Beschluss vom 5. Januar 1994, womit die 10-jährige Frist seit Erlass des angefochtenen Kostenverteilentscheids vom 15. Februar 2001 eingehalten wurde. Eine restriktive Auslegung der in Art. 12 PG enthaltenen und offensichtlich auf die zügige Fertigstellung der eigentlichen Werkanlage ausgerichteten Fristen drängt sich in einem Nacherfassungsverfahren umso mehr auf, als die Veränderungen ursprünglicher Verhältnisse und Nutzungen an einer bestimmten Werkanlage oft nur sehr schleichend und langsam erfolgen, weshalb auch aus Gründen der Rechtssicherheit und Praktikabilität in derartigen Fällen eine Verwirkungsfrist von 10 Jahren angemessen und gerechtfertigt erscheint. Hinzu kommt, dass die Rekurrenten im Vergleich vom 29. April 1994 noch ausdrücklich anerkannten, dass es sich beim Beschluss vom 5. Januar 1994 nicht um einen neuen Einleitungsbeschluss mit anderem Bezugsgebiet handle, sondern es darin bloss um eine zeitgemässe Anpassung der seit 1984 veränderten Nutzungsverhältnisse an der Zufahrtsstrasse zur Fraktion B. gehen sollte. Sie akzeptierten 1994 damit, dass es für eine Nachperimetrierung keineswegs zu spät sei. Der Einwand der verspäteten Geltendmachung der Abgeltungsansprüche aus der Nacherfassung Strasse S.-F. erweist sich daher als unbegründet, was zur Abweisung des Rekurses in diesem Punkt führt.

3. a) Zur bemängelten Kostenzusammenstellung (keine Aufrechnung der Investitions- und Strassenunterhaltskosten 1990–1999) gilt es zuerst festzuhalten, dass bereits im ursprünglichen Einleitungsbeschluss von 1984 eine Erfassung der künftig anfallenden Unterhaltskosten vorgesehen war. Wörtlich wurde darin bestimmt: «Die festgelegten Promilleangaben gelten auch für den Unterhalt. Sie werden korrigiert, wenn innert 10 Jahren neu entstehende Werte durch die Gemeinde nacherfasst werden. Die Nacherfassung von neu entstandenen Werten ergibt somit einen neuen

Verteilschlüssel für den Unterhalt». Damit ist für das Gericht aber auch schon erstellt, dass nicht nur die ursprünglichen Baukosten für die Erstellung des Strassenabschnittes S.-F. in Rechnung gestellt, sondern grundsätzlich eben auch die später anfallenden Betriebs- und Unterhaltskosten auf die erst einige Jahre danach besonders davon profitierenden Ferienhausbesitzer und Baulandkäufer in B. übertragen werden durften. Eine Kapitalisierung des entstandenen Zusatzaufwandes (Sommer- und Winterdienst) von ca. Fr. 50 000.– pro Jahr (laut Schätzung des Bezirkstiefbauamts) der bis zur Nacherfassung neu entstandenen Sachwerte im Jahre 1994 lässt sich damit noch rechtfertigen. Die gegenteilige Auffassung, wonach nur noch die ursprünglichen Bau- und Gestehungskosten der Strasse einschliesslich der binnen der letzten 10 Jahre geschaffenen Mehrwerte Gegenstand des Kostenverteilers sein könnten, geht damit bereits im Ansatz fehl. Dem ist schon deshalb beizupflichten, weil ein späterer Kostenaufwand für eine bestimmte Werkanlage meist ja gerade erst der Auslöser für eine vollständige und zuverlässige Nachperimetrierung im Sinne von Art. 10 Abs. 1 PG darstellt. Folglich müssen später anfallende Ausgaben noch mitberücksichtigt werden können. Daran ändert selbst der in der Replik noch besonders betonte Hinweis der Rekurrenten auf Art. 2 PG nichts, wird darin unter Abs. 2 doch nur ein Verbot für Beiträge an den allgemeinen Strassenunterhalt stipuliert. Im Einzelfall geht es aber um den Unterhalt eines einzelnen, ganz bestimmten Strassenabschnittes (Streckenteil S.-B.), womit hier Abs. 1 zur Anwendung kommt, der neben der Erstellung, dem Ausbau und der Zweckänderung eines öffentlichen Werkes, ausdrücklich weiter auch noch die Kostenerhebung für den Strassenunterhalt vorsieht und damit zulässt.

b) Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz kann jene Unterhaltungspflicht aber nicht zeitlich unbeschränkt über das Jahr 1994 hinaus bis zur Übernahme der F.-Strasse durch den Kanton im Jahre 1999 angenommen werden. Eine differenzierte Betrachtungsweise der seither zusätzlich aufgelaufenen Investitions- und Strassenunterhaltskosten drängt sich schon deshalb auf, weil ein spezieller Sondervorteil für die bisherigen Strassenanlieger ab diesem Zeitpunkt nicht mehr nachgewiesen ist. Richtig ist zwar, dass einer Perimetrierung der Strassenunterhaltskosten im Vergleich vom 29. April 1994 (vgl. Ziff. 1, 2 und 4) tatsächlich noch zugestimmt wurde. Falsch ist aber, dass jene Zusicherung auch für die Zeitspanne ab 1994 bis 1999 volle Geltung entfalten konnte. Um auch nach Ablauf der 10-jährigen Frist (1984–1994) laut Art. 10 Abs. 1 PG

weiter jährliche Perimeterbeiträge für den Strassenunterhalt erheben zu können, wären nach Ansicht des Gerichtes zusätzliche Massnahmen für eine qualitative Verbesserung der 1984 neu erstellten Strasse (wie z.B. Strassenbeleuchtungen, Wasserablauffinnen, Unterbelag usw.) unerlässlich gewesen. Derart wertvermehrende Arbeiten zugunsten der Rekurrenten sind hier aber nicht ausgewiesen, weshalb davon auszugehen ist, dass sich die Aktivitäten der Gemeinde ab 1994 nur noch auf werterhaltende Massnahmen bezogen haben, was unter dem Blickwinkel des wirtschaftlichen Sondervorteils für die betroffenen Grundeigentümer seit der Nacherfassung von 1994 aber nicht mehr ausreicht, um die Rekurrenten auch nach diesem Datum noch immer anteilmässig (nach Promillen) mit jährlichen Unterhaltsbeiträgen für das seither im Wesentlichen unverändert gebliebene Strassenwerk zu belasten. Die kritisierte Kostenzusammenstellung muss darum nochmals überarbeitet und entsprechend nach unten korrigiert werden (Wegfall der Investitions- und Strassenunterhaltskosten für 1994 bis 1999), was im Resultat zu einer teilweisen Guttheissung des Rekurses in diesem Streitpunkt führt.

4. Zur Gliederung und Zuständigkeit der Perimeterkommission gilt es unter Hinweis auf Art. 14 Abs. 1 PG grundsätzlich zwischen den ständigen und nichtständigen (Ad-hoc)-Kommissionen zu unterscheiden. Während die Erstgenannten von der Regierung auf eine feste Amtszeit von vier Jahren gewählt werden, endigt die Amtszeit bei den nichtständigen Kommissionen – unabhängig von der Tätigkeitsdauer – erst mit dem Abschluss des ihnen anvertrauten Sachgeschäftes. Beide Arten setzen sich aber gleichermaßen aus einem Präsidenten, zwei Mitgliedern sowie zwei Stellvertretern zusammen. Wie aus dem Ernennungsbeschluss der Regierung vom 6. September 1993 hervorgeht, sollten die darin namentlich erwähnten Kommissionsvertreter bis zum Abschluss der Nacherfassung betreffend Perimeterverfahren Strasse S.-F. zuständig und spruchbefugt sein. Es handelte sich hier daher eindeutig um eine Ad-hoc-Kommission, die nicht auf eine bestimmte Amtszeit gewählt wurde. Vielmehr sollten ihre Mitglieder bis zur Verteilung aller Kosten aus dem Perimeterprojekt F. in jener Funktion verbleiben. Die Behauptung der Rekurrenten, wonach die Amtszeit der zwei im September 1993 bestellten Mitglieder spätestens im Herbst 1997 abgelaufen sei und die Kommission daher zum Zeitpunkt des Perimeterentscheides im Februar 2001 schon längst nicht mehr korrekt besetzt gewesen sei, erweist sich damit aber als ebenso unzutreffend, wie deren weitere Behauptung, dass die Er-

satzwahl des im Herbst 1996 verstorbenen Präsidenten nicht ordnungsgemäss erfolgt sei. Abgesehen davon, dass der nachfolgende Präsident schon im Regierungsbeschluss von 1993 als Stellvertreter vorgesehen war, erfolgte auch die Ersatzwahl im Januar 1997 mit der erforderlichen Zustimmung der Behörden, worüber alle Beteiligten – einschliesslich der Rekurrenten – mit Rundschreiben der Gemeinde vom 14. Januar 1998 in Kenntnis gesetzt wurden. Der Einwand der sachlichen Unzuständigkeit bzw. der unkorrekten Besetzung der Kommission geht damit fehl. Jede andere Sichtweise wäre zudem überspitzt formalistisch.

5. Zum Vorwurf der Nichtbelastung von Grundstücken im Eigentum der Gemeinde gilt es festzustellen, dass dieselbe im Verlaufe dieses Verfahrens mehrfach darauf hingewiesen hat, dass sie ihre eigenen Landreserven im Teilgebiet B. restlos für den Strassenbau S.-F. geopfert habe und daher seither im betreffenden Bezugsgebiet weder Gebäude noch Bauland besässe, die eine Nacherfassung bei der Kostenverteilung unter dem Begriff «Ausgleich Sondervorteil» gerechtfertigt hätten. Laut Schätzung der Perimeterkommission sei der Wert des damals gratis eingeworfenen Landes auf rund Fr. 60 000.– beziffert worden, was noch unterstreiche, dass sie aus der Erstellung und dem Betrieb jener Strasse weder als Grundeigentümerin, als Pächterin noch als Vermieterin irgendwie profitiert habe. Vielmehr sei sie es gewesen, die überhaupt erst die Grundlage für den Bau der Werkstrasse geschaffen habe. Auf die Benennung der Gemeinde in der Perimetertabelle und deren Erfassung im Kostenverteiler sei daher mit Grund verzichtet worden. Diesen einleuchtenden und überzeugenden Beteuerungen der Gemeinde vermochten die Rekurrenten nichts entgegenzuhalten, was auf einen gegenteiligen Sachverhalt hätte schliessen lassen. Hinzu kommt, dass bereits im mehrfach erwähnten Vergleich vom 29. April 1994 noch ausdrücklich bestimmt wurde (vgl. Ziff. 3), dass Vorleistungen der öffentlichen Hand (i.c. Bürgergemeinde) angerechnet bzw. ihr später wieder finanziell gutgeschrieben würden. Bei dieser Rechtslage ist klar, dass die Rekurrenten auch mit ihrem Einwand der Unvollständigkeit des Kostenverteilschlüssels ins Leere stossen.

6. Schliesslich gibt es auch an der Bewertung des teils mit Ferienhäusern überbauten teils noch unüberbauten Baulandes in der landschaftlich äusserst schönen und wegen ihrer Aussicht besonders reizvollen Fraktion B. von umgerechnet Fr. 459.60/m<sup>2</sup> nichts auszusetzen. Soweit die Rekurrenten im Vergleich dazu auf mehrere Grundstücksverkäufe zwischen 1993 und 1996 hinwiesen und gestützt auf die damals bezahlten Marktpreise von Fr. 72.–/m<sup>2</sup>

(unüberbautes Land) bis höchstens Fr. 250.–/m<sup>2</sup> (Parz. 246 mit Dreifamilienhaus) auf eine massiv übersetzte Bodenbewertung schlossen, kann dem schon deshalb nicht zugestimmt werden, weil nicht einfach auf den Verkehrswert der dortigen Grundstücke abgestellt werden kann. Wie die sachkundige Kommission bereits im Perimeterentscheid vom 15. Februar 2001 (vgl. Ziff. 8) eingehend erklärte, konnte der Wert der begünstigten Grundstücke – um das Verfahren abschliessen zu können – nur anhand der tatsächlich erschlossenen Baulandfläche aussagekräftig erfasst werden. Um Ungerechtigkeiten zwischen überbauten und unüberbauten Grundstücken zu vermeiden, war es aber unerlässlich, auf den durchschnittlichen Ertragswert der bereits erstellten (und voll genutzten) oder eben noch realisierbaren Gebäude samt Umschwung abzustellen, und dann diese wirtschaftlich zuverlässigen Eckwerte auf alle QP-Flächen im Baugebiet umzurechnen. Mit dieser Methode wurde korrekterweise weder auf den derzeitigen Überbauungsgrad noch den bisher beanspruchten Sondervorteil aus der F.-Strasse abgestellt, sondern richtigerweise einzig und allein auf die laut neuer Zonenordnung einheitlich mögliche Wohnnutzung Bezug genommen. An diesem objektiven Richtwert zur Ermittlung des Bodenwertes kann unverändert festgehalten werden, zumal der Quadratmeterpreis pro Bauzonenfläche im QP Gebiet B. so nur mit Perimeterbeiträgen von Fr. 6.73/m<sup>2</sup> belastet wird. An der Festlegung des bereits einmal gesenkten Ertragswertes gibt es demnach nichts zu bemängeln, womit der Rekurs auch in diesem Punkt unbegründet und abzuweisen ist.

A 02 30

Urteil vom 5. November 2002

Die dagegen an das Bundesgericht erhobene staatsrechtliche Beschwerde wurde am 4. April 2003 zufolge Rückzuges abgeschrieben (2P.61/2003).