

Strassen- und Werkleitungsbau als teure Überraschung für Grundeigentümer



Lukas Pfisterer

*Dr.iur., Rechtsanwalt, Fachanwalt
SAV Bau- und Immobilienrecht,
Pfisterer Fretz Munz AG, Aarau*

Regelmässig entsteht die Situation, dass Grundeigentümer von den Gemeinden für den Strassenbau vor der Haustüre zur Kasse gebeten werden, obwohl sie an einer bestehenden Strasse wohnen. Es kann dabei um Rechnungen über viele tausend Franken gehen. Die Überraschung ist oft gross, vor allem, falls das Grundstück als «erschlossen» gekauft wurde.

Beiträge und Gebühren

Die Gemeinden müssen ihr Bauland erschliessen, das heisst insbesondere Strassen und Leitungen für Trink- und Abwasser erstellen (Art. 19 Abs. 2 Raumplanungsgesetz des Bundes, RPG; § 32 Abs. 1 Baugesetz Aargau, BauG). Meist bedeutet dies hohe

Kosten. Die Gemeinden müssen diese meist nicht voll tragen. Denn das Bundesrecht verlangt nicht nur die Erschliessung, sondern auch, dass die Grundeigentümer Beiträge an die Erschliessungskosten leisten (Art. 19 Abs. 2 RPG; Art. 6 Abs. 1 Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz, WEG).

Im Kanton Aargau ist dies im Baugesetz umgesetzt. Danach müssen die Gemeinden von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Strassen erheben (§ 34 Abs. 1 BauG). Sie können zudem von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Anlagen der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Abwasserbeseitigung fordern. Soweit die Kosten dadurch nicht gedeckt werden, sowie für den Betrieb, sind sie verpflichtet, Gebühren zu erheben (§ 34 Abs. 2 BauG).

Die Gemeinden müssen dazu ein Reglement erlassen (§ 34 Abs. 3 BauG) und zumindest regeln, wer Abgaben leisten muss und in welcher Situation diese zu leisten sind. In den Grundzügen ist auch die Höhe der Abgabe festzulegen (Bundesgerichtsentscheid [BGE] 132 II 374). Das Gesetz und die kommunalen Reglemente verwenden die Begriffe «Erstellung», «Änderung», «Erneuerung» und «Un-

terhalt», um abzugrenzen, in welcher Situation Beiträge verlangt werden dürfen. In der Regel wird die «Erstellung» verstanden als Bau einer neuen Baute oder Anlage. Als «Änderung» gilt die Verbesserung oder Erweiterung einer bestehenden Baute oder Anlage, als «Erneuerung» ein vollständiger Ersatz einer Baute oder von wesentlichen Teilen zu deren Wiederherstellung (im Sinne einer Sanierung). Der «Unterhalt» umfasst schliesslich die regelmässig vorzunehmenden (meist) kleineren Arbeiten.

Viele Gemeinden legen fest, dass die Grundeigentümer Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Anlagen bezahlen müssen, nicht aber an Erneuerung und Unterhalt.

Wirtschaftlicher Sondervorteil

Der Auslöser der Beitragserhebung von den Grundeigentümern ist der sogenannte «wirtschaftliche Sondervorteil» (§ 34 Abs. 2bis BauG). Vereinfacht gesagt geht es um den Wertzuwachs, den ein Grundstück aufgrund der Massnahmen der Öffentlichkeit erfährt, eben weil die Gemeinde eine neue Strasse erstellt oder eine bisher schmale Strasse verbreitert, also erneuert.

Grundsätzlich schaffen die erstmalige, gesetzeskonforme oder eine objektiv bessere und komfortablere Erschliessung den betroffenen Grundstücken einen wirtschaftlichen Sondervorteil (AGVE 2002, S. 496). Auch die Befestigung einer bisher ungenügend aufgebauten oder die Verbreiterung einer bestehenden Strasse kann einen Wertzuwachs schaffen, weil nun beispielsweise Um- und Neubauten möglich werden, welche zuvor nicht zulässig waren. Muss eine Anlage aufgrund geänderter Vorschriften neu errichtet oder ersetzt werden, entsteht den danach wieder gesetzeskonform erschlossenen Grundstücken ebenfalls ein Sondervorteil (Bundesgericht 2C_759/2014 vom 6. Februar 2015, E. 6.3 mit Hinweisen), so wenn alte (und meist undichte) Be-

tonleitungen durch Kunststoffleitungen ersetzt oder neu grössere Durchmesser verbaut werden müssen.

Entscheidend ist, dass der Vorteil in Geld umsetzbar ist und in einer objektiv messbaren Werterhöhung liegt (AGVE 2002, S. 493, 496 ff.). Es genügt die blossе (objektive) Möglichkeit, den betreffenden Vorteil (die Strasse, die Versorgungs- und/oder Entsorgungsanlage usw.) zu nutzen. Ob es tatsächlich zur Nutzung kommt, ist nicht entscheidend. Das heisst, die (subjektiven) Absichten des Grundeigentümers zählen nicht (Bundesgericht 1C 481/2012 vom 21. Dezember 2012, E. 2.1).

Einzugsgebiet

Für die Frage der genügenden Erschliessung und der Beitragserhebung wird nicht auf ein einzelnes Grundstück abgestellt, sondern auf erschliessungsmässig zusammengehörende Gebiete (also beispielsweise einen Dorfteil oder Strassenzug), auf der Grundlage der Zonenvorschriften, der topographischen Gegebenheiten oder der Vorgaben übergeordneter Planwerke wie des Strassenbauprogramms der Gemeinde oder ihrer generellen Entwässerungsplanung GEP. Die Grundstücke innerhalb einer solchen Groberschliessungseinheit sind einheitlich zu beurteilen (AGVE 1990, S. 177 mit Hinweisen).

Ist das Gebiet insgesamt ungenügend erschlossen, gilt dies demnach für sämtliche Grundstücke, auch für bereits überbaute Parzellen. Diese gelten nicht allein deswegen als ausreichend erschlossen, weil die bestehenden Erschliessungsbauten für ihre bisherigen Bedürfnisse genügten (AGVE 2002, S. 497). 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).

Genau deshalb können auch bereits überbaute Grundstücke beitragspflichtig werden. Meist wird als Gegenargument zur Kostenerhebung geltend gemacht, man wohne bereits seit Jahren an der Strasse und habe von deren Erneuerung gar nichts. Nach dem Gesagten ist dies jedoch nicht relevant. Auch bestehende Liegenschaften können belastet werden.

Verfahren

Im Verfahren zur Festsetzung von Baubeiträgen stellen sich regelmässig drei Fragen. Erstens 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. Zweitens sind die Kosten aufzuteilen auf die Gemeinde bzw. die Gesamtheit der Grundeigentü-

mer. Viele Gemeindereglemente teilen die Kosten an die grösseren Erschliessungsanlagen (Groberschliessung) 70 Prozent zu Lasten der Gemeinde und 30 Prozent zu Lasten der Grundeigentümer auf. Bei den Quartierstrassen (Feinerschliessung) werden die Grundeigentümer meist zu 100 Prozent kostenpflichtig. Die Gemeinden können diese Aufteilung jedoch auch anders regeln. Drittens ist der auf die Grundeigentümer entfallende Betrag unter diesen aufzuteilen (AGVE 1992, S. 195).

Die Gemeinde erlässt zur Kostenfestsetzung einen so genannten Beitragsplan (§ 35 Abs. 1 BauG). Dagegen kann innert 30 Tagen Einsprache erhoben werden. Gegen den nachfolgenden Entscheid des Gemeinderates steht die Beschwerde an das Spezialverwaltungsgericht zur Verfügung (§ 35 Abs. 2 BauG).

Vorsicht beim Kauf

Beim Hauskauf wird regelmässig über bestehende Mängel am Haus gesprochen. Drohende Beiträge an den Strassen- oder Leitungsbau sind kaum je ein Thema. Dabei könnte eine Anfrage bei der Gemeinde und ein Blick in das Strassenbauprogramm oder in den GEP Auskunft geben, ob in den kommenden Jahren mit Baubeiträgen gerechnet werden muss. Das kann vor unliebsamen Überraschungen schützen.