

Studer Anwälte und Notare AG

Beiträge der Grundeigentümer an die Erschliessungskosten von Grundstücken



lic. iur. Martin Frana,
Rechtsanwalt

I. Grundsätze der Raumplanung

Die Gestaltung der Lebensräume für den Menschen in seiner Umwelt wird in der dicht besiedelten Schweiz durch ein vielschichtiges Regelwerk bestimmt. Dazu legt der Bund die Grundsätze der Raumplanung fest.

Das Raumplanungsgesetz verfolgt das Ziel, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Um dies zu erreichen, wird den Kantonen und Gemeinden eine Planungspflicht auferlegt.

II. Wann kann gebaut werden? – Baureife und Erschliessung

a) Der Erschliessungsplan als Aufgabe der Gemeinde

Voraussetzung dafür, dass auf einem Grundstück gebaut werden darf, ist dessen Baureife. Das Baugesetz (BauG) legt die Kriterien fest, welche erfüllt sein müssen,

damit eine Baubewilligung erteilt werden kann. Baureif ist ein Grundstück, wenn es nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet und erschlossen ist.

Die Erschliessungspflicht liegt bei den Gemeinden. Das BauG verlangt die zweckmässige Erschliessung und Überbauung. Als erschlossen gilt ein Grundstück, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

b) Die Abstufungen der Erschliessung

Bei der Erschliessung werden folgende Stufen unterschieden:

- Grunderschliessung
- Groberschliessung
- Feinerschliessung

Die **Grunderschliessung** umfasst ein grösseres zusammenhängendes Gebiet, in welchem sich das schlussendlich zu bebauende Grundstück des Grundeigentümers befindet. Zur Grunderschliessung wird die Bereitstellung eines übergeordneten Strassennetzes, bestehend aus Kantons- und Hauptverkehrsstrassen, sowie die Erstellung von Hauptleitungen gerechnet.

Unter **Groberschliessung** wird die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets (Quartier) mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen, sowie Strassen und Wegen, verstanden.

Demgegenüber umfasst die **Feinerschliessung** den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss der öffentlich

zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen.

c) Der Hausanschluss

Nicht mehr zur Erschliessung im Sinne des Gesetzes gehört der Hausanschluss. Dieser verbindet das Grundstück – letztlich das auf einem Grundstück gebaute Haus – mit den Anlagen der Feinerschliessung. Die Abgrenzung zwischen den Anlagen der Feinerschliessung und dem Hausanschluss ist nicht immer einfach. Von zentraler Bedeutung ist dabei, dass der Hausanschluss durch den jeweiligen Grundeigentümer zu erstellen ist und in dessen Eigentum verbleibt.

III. Erschliessung durch die Gemeinde

Die Bauzonen sind durch die Gemeinden zunächst hinreichend strassenmässig zu erschliessen. Es muss ein Zugang oder eine Zufahrt im Sinne einer Quartierstrasse gebaut werden. Die durch den Schweizerischen Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute erarbeiteten Normen dienen den Gemeinden als Massstab für die technische Beschaffenheit öffentlicher Strassen.

Die Anlagen zur Abwasserbeseitigung müssen den Vorschriften des Gewässerschutzrechts des Bundes entsprechen, welche auch die Siedlungsentwässerung regeln. Grundlage für die zweckmässige Siedlungsentwässerung bildet auf Stufe der Gemeinde der generelle Entwässerungsplan (GEP).

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie mit Energie gehört ebenfalls zur Erschliessung.

> Weiter auf Seite 11

IV. Beiträge von Grundeigentümern

Die Erschliessung ist als eine zentrale Aufgabe des Gemeinwesens für die Gemeinden mit hohen Kosten verbunden. Bereitstellung und Unterhalt der erforderlichen Infrastruktur sind teuer, aber unverzichtbar. Den Kosten für die Gemeinde steht für den Grundeigentümer ein wirtschaftlicher Vorteil gegenüber: Das Grundstück wird durch die Erschliessung baureif und kann bebaut werden. Um einen Ausgleich zu schaffen, verlangt das Gesetz einen Beitrag des Grundeigentümers an die Kosten der Erschliessung.

a) Bundesrechtliche Vorgaben

Auf Bundesebene schreibt das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) vor, dass von den Grundeigentümern angemessene Beiträge an die Kosten der Groberschliessung zu erheben und ihnen die Kosten der Feinerschliessung ganz oder zum überwiegenden Teil zu überbinden sind.

Die Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz bestimmt, dass die Gesamtheit der Grundeigentümer wenigstens 30% der Kosten für Anlagen der Groberschliessung und 70% der Kosten für Anlagen der Feinerschliessung zu tragen haben.

b) Die Vorgaben des Baugesetzes im Kanton Aargau

Das BauG beauftragt die Gemeinden, Reglemente zu schaffen, welche die Finanzierung von Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und elektrische Energie regeln. Die Beitragspflicht der Grundeigentümer findet sich also auch im BauG.

Von zentraler Bedeutung für die Erhebung und Bemessung der Beiträge der Grundeigentümer ist die Berücksichtigung des für das jeweilige Grundstück entstehenden wirtschaftlichen Sondervorteils. Unter dem Begriff „Sondervorteil“ wird eine wirtschaftliche Werterhöhung des Grundstückes durch die Erschliessung verstanden.

Die Bestimmung des wirtschaftlichen Sondervorteils dient somit dazu, festzulegen, ob und mit welchem Betrag sich ein Grundeigentümer an den Kosten der Erschliessung beteiligen muss. Die Gemeinden geniessen bei der Festlegung der Kriterien nach welchen der wirtschaftliche Sondervorteil bemessen wird, einen erheblichen Ermessensspielraum.

Beiträge werden von den Grundeigentümern für die Kosten der Erstellung, die Änderung und Erneuerung von Erschliessungsanlagen verlangt.

Erfasst wurden durch die Gemeinde dabei beispielsweise die Kosten für den Erschliessungsplan, Projektierungs- und Bauleitungskosten, die Bau- und Einrichtungskosten, Kosten für Anpassungsarbeiten, für die Vermessung und Vermarktung, sowie die Finanzierungs- und Verwaltungskosten.

Durch die Gemeinde werden dazu in einem Beitragsplan der Kreis der beitragspflichtigen Grundeigentümer und deren einzelne Beiträge an die Grob- und Feinerschliessung festgelegt.

V. Stolpersteine für Grundeigentümer

Der Beitragsplan wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Ein beitragspflichtiger Grundeigentümer hat grundsätzlich nur während dieser Auflagefrist die Möglichkeit, gegen den Beitragsplan Einsprache zu erheben. Nach Ablauf der Auflagefrist kann der Beitragsplan nicht mehr angefochten werden. Dann ist der Grundeigentümer grundsätzlich auch zur Bezahlung seines Beitrages verpflichtet.

Die Erstellung und der Unterhalt von Erschliessungsanlagen ist eine zentrale Aufgabe des Gemeinwesens. Die Beitragspflicht kann jedoch zu nicht unerheblichen finanziellen Belastungen für einen Grundeigentümer führen.

Beim Kauf einer Immobilie sind die Kaufinteressenten deshalb gut beraten, ihr Augenmerk nicht nur auf den baulichen Zu-

stand der Immobilie selbst, sondern auch auf jenen der Erschliessungsanlagen zu richten. Gerade bei älteren Liegenschaften können nämlich neben den Sanierungskosten auch gewichtige Beiträge an die Erneuerung der Erschliessungsanlagen anfallen. Selbstverständlich können sich jedoch auch Grundeigentümer, die ihre Liegenschaft bereits seit vielen Jahren bewohnen, mit solchen Kosten konfrontiert sehen.

Wie bei den Kosten des Liegenschaftsunterhalts ist auch für eine allfällig anstehende Beitragspflicht eine sorgfältige finanzielle Planung für den Grundeigentümer unerlässlich. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass sich diese Kosten nicht immer über eine Bank finanzieren lassen. Im Gegensatz zum werterhaltenden Liegenschaftsunterhalt sind Erschliessungsbeiträge darüber hinaus grundsätzlich nicht steuerlich abzugsfähig.

Die obigen Ausführungen stellen lediglich eine Übersicht einzelner Aspekte der Beitragspflicht von Grundeigentümern an die Finanzierung von Erschliessungsanlagen dar. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Das Büro Studer Anwälte und Notare AG steht Ihnen gerne für weitere Fragen und persönliche Auskünfte zur Verfügung.

Kontaktmöglichkeiten:

Studer Anwälte und Notare AG

Bahnhofstrasse 77

4313 Möhlin

Tel.: 061 855 70 70

Fax: 061 855 70 77

Mail: office@studer-law.com

www.studer-law.com