

Art. 76 und Art. 77 Abs. 1 BauG; § 7 Abs. 1 BauV; Art. 46 Satz 1 VRG; Art. 8 Abs. 1, Art. 11, Art. 12 und Art. 13 BGO/Siblingen. Mehrwertbeiträge; Ausbau einer Quartiererschliessungsstrasse (OGE 67/2012/3 vom 19. Dezember 2014)

Keine Veröffentlichung im Amtsbericht

Die Pflicht zur Leistung der Erschliessungsbeiträge trifft den Grundeigentümer im Zeitpunkt der Fertigstellung des Erschliessungswerks. Im Übrigen haften die einzelnen Miteigentümer für öffentlichrechtliche Abgaben, die an das ganze Miteigentumsobjekt anknüpfen, gegebenenfalls solidarisch für den gesamten Betrag. Es stellt daher keinen erheblichen Mangel dar, wenn die Beitragsverfügung nur an den seinerzeitigen Alleineigentümer des inzwischen im Miteigentum stehenden Grundstücks gerichtet wird (E. 2c).

Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren kann der Entscheid zuungunsten des Rechtsmittelklägers geändert werden. Daher kann auch eine auf unrichtiger Flächenangabe beruhende Beitragssumme korrigiert werden (E. 2d).

Im Kanton Schaffhausen kann der Kostenverteiler auch erst nach Vorliegen der definitiven Bauabrechnung erstellt werden (E. 2e).

Im vorliegenden Fall liegt ein Ausbau der strassenmässigen Erschliessung mit beitragspflichtigen Vorteilen auch für das Grundstück des Beschwerdeführers vor (E. 2f).

Bei Quartiererschliessungsstrassen ist nicht zu beanstanden, dass die Erschliessungskosten zu rund drei Vierteln den Anliegern im Beitragsperimeter auferlegt werden (E. 2g).

Im vorliegenden Fall wurde mit einer Reduktion des Beitragssatzes dem Umstand hinreichend Rechnung getragen, dass der mit dem Erschliessungswerk verbundene Vorteil für die bereits überbauten Grundstücke deutlich geringer ist als für die völlig neu erschlossenen Grundstücke (E. 2h).

Die Gemeinde Siblingen führte im Gebiet "Lättengarten" eine Quartiererschliessung durch. Zum einen wurde ab der bestehenden Lettengartenstrasse in nordwestlicher Richtung ein neues Strassenstück mit Kanalisation und Wasserleitung zu fünf neuen, bisher unerschlossenen Parzellen erstellt. Zum andern wurde die bisherige Einmündung der Lettengartenstrasse in die Hauptstrasse (Kantonsstrasse) aufgehoben, nachdem die Einmündung Richtung Osten verlegt und mit einem den Strassenbaunormen entsprechenden Mündungsbereich erstellt worden war. Gleichzeitig wurde die bestehende Letten-

gartenstrasse zwischen den beiden neu erstellten Strassenstücken, d.h. zwischen dem neuen Einlenker in die Kantonsstrasse und dem neuen Strassenstück zu den bisher unerschlossenen Parzellen von 3,5 m auf 4,5 m verbreitert. Die Arbeiten wurden im März 2009 abgeschlossen.

Am 22. Dezember 2011 genehmigte der Gemeinderat Siblingen die Perimeterpläne und die Beitragsberechnung des zuständigen Ingenieurbüros. Am 31. Januar 2012 verfügte der Gemeinderat gegenüber A. für die Parzelle GB Nr. xxx mit einer beitragspflichtigen Fläche von 407 m² und die Parzelle GB Nr. yyy mit einer beitragspflichtigen Fläche von 407 m² Erschliessungsbeiträge von Fr. 2'787.95 bzw. Fr. 11'151.80, insgesamt somit Fr. 13'939.75. Eine hiegegen gerichtete Einsprache von A. wies der Gemeinderat ab. A. erhob hierauf Rekurs an die kantonale Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz. Im Nachgang zur Rekursverhandlung einigten sich der Rekurrent und der Gemeinderat bezüglich des Grundstücks GB Nr. yyy auf einen Beitragssatz von Fr. 24.–/m². Am 17. Oktober 2012 wies die Kommission den Rekurs ab, soweit er nicht als Folge der Teil-Einigung der Parteien gegenstandslos geworden war. Sie korrigierte die Beitragsverfügung vom 31. Januar 2012 in Bezug auf das Grundstück GB Nr. xxx aufgrund der massgebenden Fläche von 1'237 m² auf einen Beitrag von Fr. 8'473.45 und merkte vor, dass der Rekurrent für das Grundstück GB Nr. yyy einen Beitrag von Fr. 9'768.– schulde. A. erhob Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Obergericht, soweit es das Grundstück GB Nr. xxx betraf. Das Obergericht wies die Beschwerde ab.

Aus den Erwägungen:

2.– a) Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke durch Erschliessungswerke neu oder besser erschlossen werden und dadurch eine Wertvermehrung erfahren, sind gemäss Art. 76 BauG¹ zur Leistung von angemessenen Beiträgen an sämtliche dem Gemeinwesen erwachsende Kosten verpflichtet (Abs. 1). Die Beitragspflicht besteht unter anderem bei Neubau, Ausbau und Korrektur von Strassen, Wegen, Plätzen und Trottoirs (Abs. 3 lit. a). Der Gemeinderat hat über die im Perimeterplan eingetragenen Grundstücke einen Kostenverteiler aufzustellen, der den beitragspflichtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bekanntzugeben ist (Art. 77 Abs. 1 Satz 1 BauG). Die Beiträge werden nach Eintritt der Rechts-

¹ Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz, BauG, SHR 700.100).

kraft der Beitragsverfügung mit der Fertigstellung des Erschliessungswerks fällig (Art. 78 Abs. 1 BauG).

Die Gemeinden sind zum Erlass von Vorschriften über die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen verpflichtet (Art. 76 Abs. 4 BauG). Die Gemeinde Siblingen hat in ihren Vorschriften festgelegt, dass sie gestützt auf Art. 76 ff. BauG unter anderem Erschliessungsbeiträge erhebe (Art. 7 BGO²). Der Erschliessungsbeitrag ist der von Grundeigentümern zu leistende Beitrag an die Kosten für das Erstellen oder die Erweiterung von Erschliessungsanlagen (Art. 8 Abs. 1 BGO). Gemäss Art. 11 BGO sind die Grundeigentümer zur Leistung von Erschliessungsbeiträgen verpflichtet, wenn ihre Grundstücke durch den Neubau, den Ausbau oder den Ersatz von ungenügenden, nicht vorschriftsgemässen Erschliessungen Vorteile erfahren (Abs. 1). Ein Vorteil entsteht in der Regel dann, wenn ein Grundstück Anschlussmöglichkeiten an Erschliessungsanlagen erhält oder fortbestehen lassen kann (Abs. 2 Satz 1). Die Erschliessungsbeiträge werden mit der Benutzungsmöglichkeit der entsprechenden Anlage fällig (Art. 10 Abs. 1 BGO).

Nach Art. 12 BGO richtet sich die Höhe der Erschliessungsbeiträge bei Verkehrsanlagen, Kanalisationen und Wasserleitungen nach der erschlossenen Grundstücksfläche (Abs. 1 Satz 1). Die massgebenden Grundstücksflächen werden im Perimeterplan genau bezeichnet (Abs. 2). Bei Strassen betragen die Erschliessungsbeiträge für die Anschlussmöglichkeit Fr. 24.– pro Quadratmeter beitragspflichtiger Fläche (Art. 13 BGO). Dieser Ansatz ist indexiert (vgl. Art. 9 BGO). Im Zeitpunkt der Beitragsverfügung lag der angepasste Betrag unbestrittenermassen bei Fr. 27.40/m².

b) Bei den Erschliessungsbeiträgen handelt es sich um sogenannte Mehrwertbeiträge, d.h. um Abgaben, die als Ausgleich jenen Personen auferlegt werden, denen aus einer öffentlichen Einrichtung ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

Ein Sondervorteil liegt regelmässig dann vor, wenn ein Grundstück durch den Bau von Zufahrtsstrassen, Kanalisation, Versorgungsnetzen und Werkleitungen erschlossen wird und es dadurch einen Vorteil in Form eines Vermögenszuwachses erfährt. Tritt eine Wertvermehrung von vornherein nicht ein oder wird sie durch Nachteile ökonomischer Art neutralisiert, so fällt ein Sondervorteil ausser Betracht. Keine Wertsteigerung bewirkt in der Regel der Ausbau einer Erschliessungsanlage, soweit die Grundstücke bereits durch die vorhandene Anlage erschlossen sind. Ein Sondervorteil kann hingegen entstehen, wenn durch den Ausbau einer Anlage die Erschliessung einzelner

² Beitrags- und Gebührenordnung der Gemeinde Siblingen vom 2. Dezember 2004 (BGO).

Grundstücke wesentlich verbessert wird.³ Beim Ausbau einer bereits bestehenden Erschliessungsanlage ist ein Sondervorteil insbesondere dann zu bejahen, wenn ein Grundstück rascher, bequemer oder sicherer erreicht werden kann oder wenn die bauliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks durch den Ausbau verbessert wird.⁴

Der Beschwerdeführer stellt nicht in Frage, dass die im Rahmen der Quartiererschliessung ausgebaute Lettengartenstrasse auch der Erschliessung des Grundstücks GB Siblingen Nr. xxx dient. Strittig ist jedoch, ob und inwieweit er aufgrund des Ausbaus zur Leistung von Mehrwertbeiträgen verpflichtet werden kann.

c) Der Beschwerdeführer macht geltend, er sei nicht Alleineigentümer des Grundstücks GB Nr. xxx. Vielmehr sei daran auch seine Ehefrau mit 1/10 Miteigentum beteiligt. Die nur an ihn adressierte Beitragsverfügung vom 31. Januar 2012 leide daher an einem schwerwiegenden Mangel. Der Gemeinderat erklärt, im Zeitpunkt der Bauausführung, in welchem die Eigentümer erhoben worden seien, sei der Beschwerdeführer alleiniger Eigentümer gewesen. Seine Ehefrau sei erst am 24. September 2010 Miteigentümerin zu 1/10 geworden.

Beitragspflichtig sind die "Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer" (Art. 76 Abs. 1 BauG), mithin gegebenenfalls die verschiedenen Miteigentümerinnen und Miteigentümer eines im Perimeter gelegenen Grundstücks. Welcher *Zeitpunkt* für die Bestimmung der beitragspflichtigen Grundeigentümer massgebend sei, ist im kantonalen und kommunalen Recht jedoch nicht konkret geregelt. Besteht aber keine klare anderweitige gesetzliche Grundlage, so lässt sich ohne weiteres die Annahme vertreten, die Pflicht zur Leistung der Erschliessungsbeiträge treffe den Grundeigentümer im Zeitpunkt der Fertigstellung des Erschliessungswerks.⁵ Da die Erschliessungsarbeiten

³ BGer 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002, E. 2.2, mit Hinweisen.

⁴ BGer 1C_481/2012 vom 21. Dezember 2012, E. 2.1.

⁵ Vgl. BGE 103 Ia 26 S. 28 ff. E. 2 mit Hinweisen, insbesondere auf BGE 98 Ia 175 S. 177 f. E. 5a (welcher Entscheid Mehrwertbeiträge für die Erstellung einer Strasse betraf); *Alfred Bühner*, Der Mehrwertsbeitrag an öffentlich-rechtliche Erschliessungsbauwerke unter besonderer Berücksichtigung des schaffhauserischen Rechts, Diss. Zürich 1970, S. 56 (wonach sinnvollerweise derjenige beitragspflichtig sein muss, der als Erster die Möglichkeit hat, den durch das öffentliche Werk entstandenen Vorteil zu realisieren); *Alexander Ruch*, Die Bedeutung des Sondervorteils im Recht der Erschliessungsbeiträge, ZBl 1996, S. 536 (wonach der Beitrag als Vorzugslast schon im Zeitpunkt soll erhoben werden können, in dem der Sondervorteil entstanden ist, d.h. mit dem Abschluss der Arbeiten, welche die Wertsteigerung auslösen); vgl. auch OGE vom 9. November 2001 i.S. T. AG, E. 3b und c, Amtsbericht 2001, S. 136 ff. (wonach für die Bemessung, d.h. für Bestand, Begründung und Festsetzung von Beiträgen an Erschliessungswerken bei Fehlen einer Übergangsregelung das Recht anwendbar ist, das bei Fertigstellung des Werks in Kraft war).

im März 2009 fertiggestellt waren, ist insoweit ist nicht zu beanstanden, dass die Beitragsverfügung hier nur an den Beschwerdeführer als seinerzeitigen Alleineigentümer des Grundstücks gerichtet war. Der Beschwerdeführer hat denn auch mit seiner Einsprache an den Gemeinderat und dem Rekurs gegen den Einspracheentscheid nicht geltend gemacht, die Beitragsverfügung hätte korrekterweise auch an seine Ehefrau gerichtet werden müssen. Daher fragt sich, ob er diese Rüge im vorliegenden Beschwerdeverfahren überhaupt noch vorbringen kann. Im Übrigen haften die einzelnen Miteigentümer für öffentlichrechtliche Abgaben, die an das ganze Miteigentumsobjekt anknüpfen, gegebenenfalls ohnehin solidarisch für den gesamten Betrag.⁶

Aus den heutigen Eigentumsverhältnissen lässt sich demnach nichts zugunsten des Beschwerdeführers ableiten.

d) Der Beschwerdeführer macht geltend, da die Beitragsverfügung vom 31. Januar 2012 lediglich auf der Basis einer beitragspflichtigen Fläche von 407 m² beruhe, diese aber nach Auffassung der Vorinstanz 1'237 m² betrage, sei die Verfügung offensichtlich falsch; es hafte ihr ein gravierender inhaltlicher Fehler an. Eine Verfügung, die auf einem offensichtlichen Irrtum oder Fehler beruhe, sei nichtig.

Für das Grundstück GB Nr. xxx war im Kostenverteiler und in der Beitragsverfügung in der Tat eine beitragspflichtige Fläche von 407 m² angegeben, die gleiche Fläche wie für das Grundstück GB Nr. yyy. Diese Angabe beruhte auf einem Irrtum, ist doch im Perimeterplan das ganze Grundstück als beitragspflichtig markiert mit einer Flächenangabe von 1'237 m². Darauf wurde der Beschwerdeführer im Rekursverfahren ausdrücklich hingewiesen mit dem weiteren Hinweis, dass die Möglichkeit bestehe, zu akzeptieren, dass der Beitrag auf der richtigen Fläche von 1'237 m² bemessen werde, oder den Irrtum mit einer neuen Verfügung zu korrigieren. Der Beschwerdeführer erklärte hierauf, die irrtümliche Angabe der beitragspflichtigen Fläche spiele keine Rolle, weil mangels Mehrwerts gar keine Beiträge geschuldet seien.

Die Vorinstanz konnte den angefochtenen Einspracheentscheid auch zugunsten des Beschwerdeführers ändern (Art. 58 Abs. 4 Satz 1 JG i.V.m. Art. 46 Satz 1 VRG). Dass es das erkannte Versehen des Gemeinderats korrigiert hat, ist daher im Grundsatz nicht zu beanstanden.

e) Der Beschwerdeführer beanstandet, dass der Perimeter mit Kostenverteiler erst nach der Realisierung des Strassenprojekts aufgelegt worden sei und dass er vor der Beitragsverfügung nie persönlich über die bevorstehende

⁶ Vgl. *Brunner/Wichtermann*, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 4. A., Basel 2011, Art. 649 N. 5, S. 924, mit Hinweis.

Erschliessungsbeitragserhebung informiert worden sei und sich daher nicht zu den Kosten, zum Perimeter etc. äussern können.

Die einschlägigen Bestimmungen von Kanton und Gemeinde regeln nicht, wann das Verfahren zur Erhebung von Erschliessungsbeiträgen einzuleiten ist bzw. bis zu welchem Zeitpunkt es spätestens eingeleitet werden darf. Sie schreiben demnach insbesondere nicht etwa vor, dass bereits vor der Bauausführung ein – wenigstens provisorischer – Perimeterplan mit Kostenverteiler zu erstellen sei. Soweit der Beschwerdeführer auf die Rechtsprechung zu derartigen Regelungen in andern Kantonen verweist⁷, kann er daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten. Aus der allgemeinen Regelung zur *Fälligkeit* der Beiträge lässt sich jedenfalls nicht schliessen, dass schon vor der Bauausführung bzw. mit der Auflage des Bauprojekts bereits auch ein Beitragsplan vorliegen müsste. Daher ist mangels konkreter anderslautender Regelung nicht zu beanstanden, wenn der Kostenverteiler – wie hier – erst nach Vorliegen der definitiven Bauabrechnung erstellt wird.⁸ Ob ein anderes Vorgehen im Kanton Schaffhausen schlechthin unzulässig wäre, kann offenbleiben.

Die Grundeigentümer im fraglichen Gebiet konnten grundsätzlich bereits aufgrund der gesetzlichen Regelung der Beitragspflicht wissen, dass im Zusammenhang mit der Erschliessung einmal Mehrwertbeiträge erhoben werden könnten.⁹ Im Übrigen wurde in der Gemeindeversammlung vom 25. Februar 2005, in welcher über den Kredit zur Erschliessung des Gebiets "Lättengarten" abgestimmt wurde, darüber informiert, dass für den neuen Einlenker in reduziertem Umfang auch die Anlieger der Lettengartenstrasse beitragspflichtig würden. Die damaligen Angaben zur Kostenbeteiligung der Anlieger waren jedoch ausdrücklich nur unpräjudiziell und unverbindlich. Es kann keine Rede davon sein, dass mit dem Kreditbeschluss auch irgendein Beschluss zur Beitragspflicht, deren Umfang bzw. Begrenzung und deren Höhe gefasst worden wäre. Der Umstand als solcher, dass dem Beschwerdeführer als Anlieger der Lettengartenstrasse Erschliessungsbeiträge auferlegt werden könnten, war aber schon vor Bauausführung erkennbar.

⁷ Vgl. BGE 102 Ia 46 (zur Regelung im Kanton Thurgau: Auflage mit dem Bau- oder Korrektionsplan); BGer 2P.84/2005 vom 17. Oktober 2005, ZBl 2006, S. 592 ff. (zur Regelung im Kanton Solothurn: Beitragsplan vor der Bauausführung); AGVE 2010, S. 127 ff. (zur Regelung im Kanton Aargau gemäss Auslegung, unter Berücksichtigung des früheren Rechts und der Gesetzesmaterialien: Beitragsplan vor Baubeginn).

⁸ Vgl. generell auch *Ruch*, ZBl 1996, S. 536 f. (wonach der Beitrag mit dem Abschluss der Arbeiten erhoben werden kann, welche die Wertsteigerung auslösen, und das Gemeinwesen beispielsweise einen Beitrag erst mit der Vollendung des Grundstückanschlusses fällig werden lassen kann).

⁹ Vgl. BGer 2P.84/2005 vom 17. Oktober 2005, E. 2.5 mit Hinweis, ZBl 2006, S. 595.

Das "Projekt Quartiererschliessung im Lettengarten" wurde vom 16. November bis 15. Dezember 2007 öffentlich aufgelegt.¹⁰ Der Beschwerdeführer hatte daher Gelegenheit, sich noch vor Bauausführung mit einer Einsprache zum Ausführungsprojekt zu äussern (Art. 44 Abs. 1 StrG¹¹) und so gegebenenfalls Einfluss zu nehmen auf die konkrete Ausgestaltung und den Umfang des Projekts und damit auch auf seine Beitragspflicht bzw. deren Höhe.

Die Bauarbeiten der Quartiererschliessung wurden im März 2009 abgeschlossen. Die Bauabrechnung lag am 5. Juli 2011 vor. Hierauf wurden der Perimeterplan und der Kostenverteiler erstellt. Diese genehmigte der Gemeinderat am 22. Dezember 2011. Dabei ordnete er an, dass die Unterlagen der definitiven Beitragsperimeterberechnungen auf der Gemeindekanzlei während 30 Tagen und der Eröffnung zur Einsicht aufzulegen seien. In der Beitragsverfügung vom 31. Januar 2012 wurde der Beschwerdeführer auf die Auflage hingewiesen. Er hatte somit Gelegenheit, sich in seiner Einsprache mit dem Perimeterplan und dem Kostenverteiler auseinanderzusetzen.

...

In dieser Situation besteht kein Grund, den angefochtenen Entscheid wegen Mängeln im Verfahrensablauf aufzuheben.

f) Der Beschwerdeführer macht geltend, weder der neue Einlenker zur Kantonsstrasse noch die Verbreiterung der Lettengartenstrasse hätten eine wesentliche Verbesserung der Erschliessung des Grundstücks GB Siblingen Nr. xxx bewirkt. Die oberen Anlieger der Lettengartenstrasse hätten – nachdem sie bereits im Jahre 1978 Beiträge für die Asphaltierung der Strasse entrichtet hätten – über eine hinreichende Erschliessungsstrasse verfügt. Das Grundstück GB Nr. xxx hätte daher nicht in den Beitragsperimeter einbezogen werden dürfen.

Die Vorinstanz hat an ihrem Augenschein festgestellt, der obere Teil der Lettengartenstrasse (frühere Bezeichnung Buchenbrunnenstrasse) sei seinerzeit lediglich mit einem Teerbelag staubfrei gemacht worden. Dass hierfür formell Mehrwertbeiträge erhoben worden wären, ist nicht dargetan. Der Beschwerdeführer hat jedenfalls keine Beitragsverfügung eingereicht, sondern lediglich eine Kostenabrechnung. Daraus ergibt sich, dass Gemeinde, Kanton und Güterkorporation Beiträge leisteten, im Übrigen aber die Kosten von den Anliegern der oberen Lettengartenstrasse bezahlt wurden – nach Angaben des Beschwerdeführers an die Güterkorporation als Eigentümerin der Strasse –, und zwar offenbar nach einem vorab betragsmässig festgelegten Verteilungsschlüssel, gekürzt um den Prozentsatz der Kostenunterschreitung gegenüber

¹⁰ Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen vom 16. November 2007, S. 1694.

¹¹ Strassengesetz vom 18. Februar 1980 (StrG, SHR 725.100).

dem Voranschlag. Auf den Beschwerdeführer entfiel ein Anteil von Fr. 5'478.90 an den Gesamtkosten von Fr. 32'483.70. Damit steht zwar fest, dass sich der Beschwerdeführer – wenn auch allenfalls nicht im Rahmen einer formellen Mehrwertbeitragsverpflichtung, sondern einer privatrechtlichen Vereinbarung – an den Kosten der seinerzeitigen Teerung beteiligt hat. Das schliesst aber die Beitragspflicht für einen späteren *Ausbau* der Erschliessung und die speziell damit verbundenen Vorteile nicht aus.

Die Lettengartenstrasse mündete vor den hier in Frage stehenden Bauarbeiten spitzwinklig direkt ausgangs der Kurve aus Richtung Dorfzentrum in die Kantonsstrasse. Mit dem neuen, weiter östlich im rechten Winkel zur Kantonsstrasse geführten Einlenker wird nach Angaben des Gemeinderats den gesetzlichen Vorgaben an eine hinreichende Erschliessung entsprochen, vor allem hinsichtlich der geforderten Sichtweite bei der Kantonsstrasse, welche erst jetzt eingehalten werden könne (Sichtweite heute über 50 m, vorher nur 30 m).¹² Für die Vorinstanz war offensichtlich, dass der neue, den Strassenbaunormen entsprechende Mündungsbereich auch den Grundstücken im oberen Teil der Lettengartenstrasse – unter anderem dem Grundstück GB Nr. xxx – Vorteile bringe. Insbesondere das Linksabbiegen in die Hauptstrasse sei bei der alten Einmündung bedeutend gefährlicher gewesen als die Benützung des neuen Einlenkers in dieselbe Richtung; die Sicht auf den vom Dorf her aus der Kurve anrollenden Verkehr sei sodann von der neuen Einmündung aus klar besser. Dem ist beizupflichten. Entscheidend sind dabei die einschlägigen Vorgaben für die mit dem Ausbau der Erschliessung neu geschaffenen Verhältnisse und die speziell damit verbundenen Vorteile. Daher kann offenbleiben, ob der Einlenker *früher* mit Blick auf die damaligen Verhältnisse den Vorschriften entsprochen habe. Insbesondere ist auch nicht massgeblich, dass es früher beim Befahren der Lettengartenstrasse und der Einfahrt in die Kantonsstrasse keine Unfälle gegeben haben mag.

Vor der fraglichen Quartierserschliessung war die Lettengartenstrasse 3,5 m breit, der Teerbelag selber – d.h. die eigentliche Fahrbahn – nach Angaben des Beschwerdeführers nur 3 m.¹³ Damit entsprach sie den damaligen Vorschriften grundsätzlich nicht.¹⁴ Rechtsprechung und Praxis liessen allerdings

¹² Vgl. auch Abklärungen des zuständigen Ingenieurbüros bezüglich verkehrstechnischer Erschliessung ... (wonach gemäss Stellungnahme des Tiefbauamts ein Ausbauprojekt nur akzeptiert werden könne, wenn die Einmündung in die Kantonsstrasse gemäss den VSS-Normen berücksichtigt werde, insbesondere bezüglich der Sichtbedingungen).

¹³ Abklärungen des zuständigen Ingenieurbüros bezüglich verkehrstechnischer Erschliessung ... (gemäss Stellungnahme des Tiefbauamts 3,58 m).

¹⁴ Vgl. § 7 Abs. 1 lit. b der Verordnung zum Baugesetz vom 15. Dezember 1998 (BauV, SHR 700.101) in der bis 29. Februar 2008 geltenden Fassung (wonach für Erschliessungsstrassen generell eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,5 m verlangt wurde).

für blosse Zufahrten zu Erschliessungsstrassen, welche nur wenige Wohneinheiten erschlossen, eine geringere Fahrbahnbreite zu.¹⁵ Es ist fraglich, ob das auch für das Grundstück GB Nr. xxx gegolten hätte, das an der Erschliessungsstrasse (Lettengartenstrasse) selber liegt und nicht an einer Zufahrt dazu.¹⁶ Das kann aber letztlich offenbleiben, muss doch nach der heute geltenden Regelung, die nicht zwischen Erschliessungsstrassen und blossen Zufahrten dazu unterscheidet, eine hinreichende Zufahrt in reinen Wohnzonen bei über 10 bis zu 30 Wohneinheiten eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,0 m und in den übrigen Zonen eine solche von mindestens 4,5 m aufweisen (§ 7 Abs. 1 lit. c und d BauV). Das ganze von der Lettengartenstrasse heute erschlossene Gebiet – einschliesslich der neu parzellierten Grundstücke und der Grundstücke am oberen Teil der Strasse – umfasst mehr als zehn (zumindest potentielle) Wohneinheiten, so dass die Fahrbahn zumindest bis zum Abzweiger zu den neuen Grundstücken ohnehin auszubauen und zu verbreitern war, um als hinreichende Zufahrt dienen zu können. Mit diesem prinzipiell zwingend erforderlichen Ausbau der Lettengartenstrasse wird zwischen dem Einlenker und der Abzweigung zu den neu parzellierten Grundstücken insbesondere auch das Kreuzen von Fahrzeugen ermöglicht, ohne dass dabei auf den nicht geteerten Randbereich der Strasse ausgewichen werden muss. Das kommt auch den Anliegern des oberen Teils der Strasse zugute.

In dieser Situation ist wenn nicht von einer Neuerschliessung, so jedenfalls von einem Ausbau der Erschliessung durch die Lettengartenstrasse mit deutlichen Vorteilen auch für das Grundstück GB Nr. xxx auszugehen. Dieses wurde somit zu Recht in den Beitragsperimeter "Strasse" aufgenommen.

g) Der Beschwerdeführer beanstandet, der Bauabrechnung sei nicht zu entnehmen, welchen Anteil an den Gesamtkosten die Verbreiterung der Lettengartenstrasse auf einer Länge von 65 m (nach seinen Angaben) und die Erstellung des Einlenkers ausmachten. Er erachtet sodann den angewandten Kostenverteiler zwischen Gemeinde und Grundeigentümern (76 % der Kosten zulasten der Grundeigentümer) als ungerechtfertigt.

Die Kosten eines Erschliessungswerks sind nach Massgabe des Verhältnisses zwischen dem Vorteil, welcher der Gesamtheit der beitragspflichtigen Grundeigentümer erwächst, und dem Nutzen der Allgemeinheit an der öffentlichen Einrichtung auf die Grundeigentümer und das Gemeinwesen zu verteilen. Bei Anlagen der Basiserschliessung ist der Anteil der Eigentümer-

¹⁵ OGE 60/2013/2 vom 13. Dezember 2013, E. 2c/bb, Amtsbericht 2013, S. 128.

¹⁶ Vgl. Abklärungen des zuständigen Ingenieurbüros bezüglich verkehrstechnischer Erschliessung ... (wonach gemäss Stellungnahme des Tiefbauamts die Lettengartenstrasse als Erschliessungsstrasse klassiert sei).

beteiligung geringer als bei Anlagen der Feinerschliessung.¹⁷ Die Vorinstanz weist darauf hin, dass sich die Grundeigentümer bei Quartiererschliessungsstrassen regelmässig mit bis zu 90 % an den Kosten zu beteiligen hätten.¹⁸ Der Beschwerdeführer macht zwar geltend, gemäss "Schätzungen und Verkehrszählungen" werde der Verkehr auf der Lettengartenstrasse zu rund 40–50 % von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, von den Bewohnern des Föhrenhofs und von quartierfremden Personen verursacht. Das substantiiert er jedoch nicht und tut es insbesondere auch nicht mit irgendwelchen Belegen dar. Die Vorinstanz bezeichnet den quartierfremden Verkehr als "absolut marginal" unter Hinweis darauf, dass nur die Bewohner der landwirtschaftlichen Siedlung Föhrenhof (auch) diese Strasse als Zufahrt zum Dorf benützen sollen. Es geht jedenfalls nur um die Erstellung einer hinreichenden Zufahrt zu und in einem klar umgrenzten Quartier und nicht (auch) um die weitere Erschliessung eines grösseren Gebiets mit einer in wesentlichem Umfang auch der Allgemeinheit dienenden Durchgangsstrasse. Daher ist nicht zu beanstanden, dass die Erschliessungskosten im Ergebnis zu rund drei Vierteln den Anliegern im Beitragsperimeter auferlegt werden sollen.

In der Aufstellung der Bauabrechnung wurden die Kosten nicht danach unterschieden, für welchen konkreten Teil des Quartiers sie angefallen waren.¹⁹ Das war grundsätzlich auch nicht nötig. Grundlage für die Verteilung der Kosten sind im hier angewandten Perimeterverfahren die *Gesamtkosten* des Erschliessungswerks. Diese sind – unter Vorbehalt allfälliger Abstufungen im Einzelfall, mit denen auf unterschiedliche Bevorteilungen Rücksicht genommen werden kann²⁰ – nach Massgabe der anrechenbaren Flächen auf die einzelnen Grundstücke im Perimeter bzw. auf deren Eigentümer zu verteilen.

¹⁷ *Ruch*, S. 539; vgl. etwa die dort erwähnten Vorschriften von Art. 6 Abs. 1 und Abs. 2 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843), wonach von den Grundeigentümern "angemessene" Beiträge an die Kosten der Groberschliessung zu erheben und die Kosten der Feinerschliessung ganz oder zum überwiegenden Teil den Grundeigentümern zu überbinden sind, sowie Art. 1 Abs. 1 der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 30. November 1981 (VWEG, SR 843.1), wonach die Grundeigentümer wenigstens 30 % der Kosten der Groberschliessung und wenigstens 70 % der Kosten der Feinerschliessung zu tragen haben.

¹⁸ Vgl. auch etwa Art. 112 Abs. 1 lit. a und lit. b des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0), wonach den Grundeigentümern die Kosten von Strassenbauten, die ihnen einen besonderen Vorteil bringen, unter anderem bei Strassen der Detailerschliessung bis zu 100 % und bei Quartiersammelstrassen höchstens zu 80 % überwältzt werden können.

¹⁹ Vgl. Bauabrechnung ... (worin die von den Unternehmern in Rechnung gestellten Beträge generell den Bereichen Strasse, Kanalisation und Wasser zugeordnet wurden).

²⁰ Vgl. *Ruch*, S. 540; unten, lit. h.

h) Der Beschwerdeführer macht im Zusammenhang mit der Bemessung der Mehrwertbeiträge geltend, die Regelung mit einem einheitlichen Beitragsatz (für Strassenanlagen aufindexiert Fr. 27.40 pro Quadratmeter beitragspflichtiger Fläche), die nicht zwischen Neu- und Ausbau von Erschliessungsanlagen unterscheide, sei rechtswidrig.

Es kann offenbleiben, ob für den vorliegenden Ausbau der strassenmässigen Erschliessung der in der Beitrags- und Gebührenordnung vorgesehene feste Ansatz von Fr. 27.40/m² (aufindexierter Betrag) mit übergeordnetem Recht vereinbar sei. Auf das Grundstück GB Nr. xxx wurde dieser Ansatz gar nicht angewandt. Berücksichtigt wurde angesichts der besonderen Umstände ein Beitragsatz von nur 25 % davon (Fr. 6.85). Mit dieser erheblichen Reduktion wurde dem Umstand hinreichend Rechnung getragen, dass der mit dem Erschliessungswerk verbundene Vorteil für die bereits überbauten Grundstücke – insbesondere diejenigen am oberen Teil der Lettengartenstrasse – deutlich geringer ist als für die völlig neu erschlossenen Grundstücke.

i) Die mit dem angefochtenen Entscheid korrigierte Festsetzung der Mehrwertbeiträge für das Grundstück GB Nr. xxx ist demnach im Ergebnis nicht zu beanstanden. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet; sie ist abzuweisen.