



Fall-Nr.: I/2-2010/28
Stelle: Verwaltungsrekurskommission
Rubrik: Abgaben und öffentliche Dienstpflichten
Publikationsdatum: 06.01.2011
Entscheiddatum: 06.01.2011

Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 06.01.2011

Art. 41 lit. h Ziff. 5 und Art. 40 Abs. 2 VRP, Art. 45 Abs. 1 lit. b und Art. 49 Abs. 1 StrG. Bei der Veranlagung eines Strassenbauperimeterbeitrages, der sich auf ein rechtskräftiges Projekt und einen rechtskräftigen Beitragsplan stützt, kann nicht auf die Entschädigung für die Landabtretung zurückgekommen werden. Privatrechtliche Vereinbarungen zwischen beteiligten Grundeigentümern ausserhalb des Beitragsplanes sind nicht Gegenstand der Veranlagung. Soweit sie in der Schlussrechnung berücksichtigt werden, handelt es sich um eine freiwillige Dienstleistung der Behörde. Diesbezügliche Ansprüche sind auf dem Zivilweg zu verfolgen (Verwaltungsrekurskommission, 6. Januar 2011, I/2-2010/28).

Präsident Ralph Steppacher, Mitglieder Rudolf Lippuner und Markus Frei;
Gerichtsschreiber Thomas Scherrer

X, Rekurrent,

gegen

Direktion Bau und Planung der Stadt St. Gallen, Neugasse 1, 9004 St. Gallen,
Vorinstanz,

betreffend

Bauperimeterbeitrag (Verlängerung S-Strasse)

Sachverhalt:



St.Galler Gerichte

A.- X ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 1 an der S-Strasse 2, St. Gallen, welches im Perimeter "Verlängerung S-Strasse" mit 8% an den Kosten erfasst ist. Projekt und Beitragsplan sind rechtskräftig. Am 24. April/6. August 2003 trafen X und die Y AG, die ebenfalls Eigentümerin eines Grundstücks im Perimetergebiet ist, im Zusammenhang mit der neuen Erschliessung eine Vereinbarung über eine Landabtretung und den Beitrag der Y AG an die auf das Grundstück von X entfallenden Perimeterkosten.

B.- Mit Verfügung vom 13. April 2010 veranlagte die Direktion Bau und Planung der Stadt St. Gallen X als Eigentümer des Grundstücks Nr. 1 unter Berücksichtigung der Abgeltung des für die Erstellung der Strasse erforderlichen Landerwerbs mit einem Perimeterbeitrag von Fr. 19'936.--. Der Beitrag setzte sich zusammen aus dem Anteil von 8% der Kosten für Bau und Landerwerb von Fr. 878'823.90 gemäss Schlussabrechnung per 3. Dezember 2009, entsprechend Fr. 70'336.--, abzüglich Preis für den Erwerb von 201,6 m² Boden zu Fr. 250.--, entsprechend Fr. 50'400.--). Der Betrag wurde entsprechend der Vereinbarung zwischen X und der Y AG vom 24. April/ 6. August 2003 bei der Rechnungstellung zulasten der Y AG berücksichtigt.

C.- Gegen diese Verfügung erhob X mit Eingabe vom 27. April 2010 und Klarstellung vom 27. August 2010 Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission mit dem Begehren, unter Kosten- und Entschädigungsfolge sei bei der Verteilung der Perimeterkosten sein Guthaben – unter Verrechnung seines Perimeteranteils von Fr. 19'936.-- mit seiner Forderung von Fr. 35'950.-- gegenüber der Y AG gemäss der Vereinbarung vom 6. August 2003 – auf Fr. 16'014.-- (statt Fr. 0.--) und jenes der Y AG auf Fr. 41'397.-- (statt Fr. 57'411.--) festzusetzen.

Die Vorinstanz beantragte mit Vernehmlassung vom 13. August 2010, der Rekurs sei abzuweisen. Der Rekurrent nahm am 27. August 2010 Stellung dazu.

Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:

1.- Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Bei der angefochtenen Veranlagung vom 13. April 2010 handelt es sich um eine selbständige



Verfügung über einen Beitrag, die allerdings nicht von der obersten Verwaltungsbehörde im Sinn von Art. 41 lit. h Ziff. 5 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, abgekürzt: VRP), d.h. vom Stadtrat der Stadt St. Gallen, sondern von der Direktion Bau und Planung ergangen ist. Indessen macht das städtische Recht von der in Art. 40 Abs. 2 VRP vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch und sieht vor, dass Verfügungen und Entscheide unterer städtischer Instanzen unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden (Art. 1 Abs. 1 des Reglements über den Weiterzug von Verfügungen und Entscheiden unterer Instanzen, sRS 93.2, in Verbindung mit Art. 26 des Geschäftsreglements des Stadtrats, sRS 173.1). Die Verwaltungsrekurskommission ist deshalb zum Sachentscheid zuständig. Die Befugnis zur Rekuserhebung ist gegeben. Der Rekurs vom 27. April 2010 ist rechtzeitig eingereicht worden. Er erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 82 Abs. 3 des Strassengesetzes, sGS 732.1, abgekürzt: StrG; Art. 45, 47 und 48 VRP).

a) Streitig ist der Perimeterbeitrag des Rekurrenten für die Verlängerung der S-Strasse. Für die Realisation des Projektes musste der Rekurrent eine Fläche von 201,6 m² seines Grundstückes abtreten. Der Rekurrent beanstandet den in der Schlussabrechnung für den Landerwerb eingesetzten Preis von Fr. 250.-- pro m². Dieser Preis sei auch beim Erwerb von Wiesland von anderen Grundstücken zur Verrechnung gekommen und berücksichtige nicht, dass von seinem Grundstück eine Strassenfläche abgetreten wurde. Die Vorinstanz nimmt zu diesem Vorbringen keine Stellung.

Gemäss Art. 40 StrG enthält das Strassenbauprojekt unter anderem einen Situationsplan (lit. a) mit Landbedarfslinien über dauernde und vorübergehende Beanspruchung des Bodens (lit. b), welche die für den Bau der Strasse notwendigen Flächen bezeichnen. Der Grundeigentümer muss aus dem Projekt ersehen können, welche privaten Rechte er abzutreten hat (vgl. P. Schönenberger, in: Kurzkommentar zum st. gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St. Gallen 1989, N 1 zu Art. 40 StrG). Dementsprechend wird nach Art. 42 Abs. 1 StrG im Anzeigeverfahren mit persönlicher Anzeige von der öffentlichen Auflage und vom Enteignungsbegehren in Kenntnis gesetzt, wer private Rechte abtreten muss, wobei die persönliche Anzeige als Einleitung des Enteignungsverfahrens gilt. Ab diesem Zeitpunkt ist der Abschluss von



Vereinbarungen über die ausseramtliche Einigung nach Art. 31 des Enteignungsgesetzes (sGS 735.1, abgekürzt: EntG) zulässig (vgl. Schönenberger, a.a.O., N 1 zu Art. 42 StrG). Gegen die Zulässigkeit der Enteignung kann gemäss Art. 45 Abs. 1 lit. b StrG Einsprache erhoben werden. Im Planverfahren ist demnach über die Pflicht zur Abtretung privater Rechte zu entscheiden, sofern die Abtretung bestritten ist. Demgegenüber ist die Entschädigungsfrage im Enteignungs- bzw. Schätzungsverfahren zu beurteilen (vgl. Schönenberger, a.a.O., N 3 zu Art. 45 StrG). Nach Art. 48 StrG werden private Rechte enteignet, wenn diese sonst nicht erworben werden können. Können sich die Beteiligten über die Entschädigung nicht einigen, so kann gemäss Art. 49 Abs. 1 StrG beim Präsidenten der Schätzungskommission für Enteignungen die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangt werden.

Bei der Berechnung des Beitrages an die Projektkosten sind die zu verrechnenden Kosten des Landerwerbs zwar zu berücksichtigen. Aus der Struktur des Verfahrens beim Strassenbau und der Einbettung des Verfahrens zum Landerwerb im Projektverfahren ergibt sich jedoch, dass der Preis für das Land, welches für die Realisation eines Strassenbauprojektes bei Uneinigkeit im Schätzungsverfahren nach den Regeln des Enteignungsgesetzes festzusetzen ist. Dementsprechend kann im Verfahren der Veranlagung der Perimeterbeiträge auf den vereinbarten Landpreis nicht zurückgekommen werden. Bei der Überprüfung der auf den einzelnen Beitragspflichtigen entfallenden Perimeterkosten kann lediglich überprüft werden, ob der angewendete Preis der im Projekt- und Enteignungsverfahren getroffenen Vereinbarung entspricht. Die Verwaltungsrekurskommission ist im Übrigen sowohl im Projekt- als auch im Enteignungsverfahren nicht zuständige Rechtsmittelinstanz. Die Höhe der Entschädigung für das abgetretene Land ist Gegenstand des Projektverfahrens und nicht des Verfahrens zur Festlegung des Perimeterbeitrags an die Kosten der Projektrealisation. Insoweit als der Rekurrent die Höhe der Entschädigung für den Landerwerb beanstandet, kann auf den Rekurs deshalb nicht eingetreten werden.

b) Der Rekurrent bringt zur Hauptsache vor, bei der Ermittlung seines Kostenanteils sei neben dem rechtskräftigen Beitragsplan zu berücksichtigen, dass sich die Y AG, die ebenfalls als Grundeigentümerin im Beitragsplan erfasst ist, mit Vereinbarung vom 24. April/6. August 2003 im Gegenzug zu seinem Verzicht auf eine Einsprache gegen



das Projekt und den Beitragsplan verpflichtet habe, ihm einen Betrag von Fr. 35'950.-- zu bezahlen. Bei der Rechnungstellung sei beim Schlussbetrag für sein Grundstück Nr. 1 von Fr. 19'936.-- dieser Betrag zulasten der Y AG zu berücksichtigen, so dass sein Guthaben Fr. 16'014.-- betrage. Entsprechend müsse der Y AG bei deren Guthaben aus der Schlussabrechnung die Übernahme von Fr. 35'950.--, statt Fr. 19'936.--, belastet werden.

Die Perimeterbeiträge werden nach Massgabe der entstandenen Kosten in Raten oder nach Ausführung der Strasse gesamthaft erhoben. Die zuständige Gemeindebehörde verfügt die Beiträge und die Zahlungsfrist mit persönlicher Anzeige (Art. 82 Abs. 1 und 2 StrG). Die Zahlungspflicht ist eine persönliche Pflicht desjenigen, der zur Zeit der Entstehung des Abgabeanspruchs Eigentümer des Grundstücks, welchem der Sondervorteil erwächst, war. Die Höhe des Beitrags wird aufgrund der Anteile, die mit dem rechtskräftigen Beitragsplan festgelegt sind, und der tatsächlich entstandenen Kosten errechnet (A. Weder, in: Kurzkomentar zum st. gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St. Gallen 1989, N 1 ff. zu Art. 82 StrG).

Das Begehren des Rekurrenten bezieht sich nicht auf die Festsetzung seines Beitrags entsprechend der Schlussabrechnung über das Projekt "Verlängerung S-Strasse" und dem Beitragsplan, sondern allein auf die Rechnungstellung. Der Beitragsplan, in welchem der Perimeteranteil des Grundstücks Nr. 1 auf 8% festgelegt wurde, ist rechtskräftig. Die Strassenbaukosten von Fr. 437'423.90 nach Abzug des im Beitragsplan vorgesehenen Anteils der Stadt von 10%, ist unbestritten. Darin aber erschöpfen sich die im Rahmen der Schlussabrechnung überprüfbaren Elemente. Auf die Entschädigung für die Abtretung einer Fläche von 201.6 m² durch den Rekurrenten an das Projekt zum Preis von Fr. 250.--/m² kann in der Schlussabrechnung nicht mehr zurückgekommen werden (vgl. oben E. 2).

Bei der Vereinbarung vom 24. April/6. August 2003 zwischen dem Rekurrenten und der Y AG handelt es sich um eine privatrechtliche Abmachung zwischen den beiden Grundeigentümern über die Tragung der Kosten des Strassenbaus. Sie führte insbesondere nicht zur Feststellung, der mit der Verlängerung der Strasse verbundene Sondervorteil des Grundstücks Nr. F 4890 des Rekurrenten falle beim Grundstück der Y AG an. Die Auffassung, die Sondervorteile der beiden Grundstücke seien nicht richtig



erfasst worden, hätte vielmehr in einem Rechtsmittelverfahren gegen den Beitragsplan geltend gemacht werden müssen. Soweit die Vorinstanz – nach der Ermittlung der auf den Grundstücken aufgrund der Schlussabrechnung per 3. Dezember 2009 anfallenden Perimeterkosten – bei der Rechnungstellung die privatrechtliche Vereinbarung zwischen den beiden Grundeigentümern berücksichtigt hat, hat sie deshalb nicht den Beitragsplan umgesetzt, sondern eine freiwillige Dienstleistung erbracht. Ist der Rekurrent der Auffassung, die Vereinbarung vom 24. April/6. August 2003 sei mit dieser Rechnungstellung nicht richtig umgesetzt worden, hat er deshalb seine Ansprüche auf dem Zivilweg zu verfolgen.

Da die Beanstandung der Umsetzung der Vereinbarung zwischen dem Rekurrenten und der Y AG vom 24. April/6. August 2003 nicht die Ermittlung der auf das Grundstück Nr. 1 des Rekurrenten entfallenden Perimeterkosten gestützt auf den rechtskräftigen Beitragsplan und die Schlussabrechnung der Projektkosten per 3. Dezember 2009 betrifft, kann auf den Rekurs mangels Zuständigkeit der Verwaltungsrekurskommission nicht eingetreten werden.

2.- Dem Verfahrensausgang entsprechend – das Nichteintreten auf das Rechtsmittel hat der Rekurrent zu vertreten – sind die amtlichen Kosten dem Rekurrenten aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 1'200.-- ist angemessen (vgl. Art. 7 Ziff. 122 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'200.-- ist zu verrechnen. Abgesehen davon, dass der Rekurrent sich im Rekursverfahren nicht vertreten liess und auch keine erheblichen Kosten nachgewiesen sind, welche eine Umtriebsentschädigung rechtfertigen würden, besteht bei diesem Ausgang des Verfahrens kein Anspruch auf die Entschädigung ausseramtlicher Kosten (vgl. Art. 98^{bis} und 98^{ter} VRP; R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St. Gallen 2004, S. 182 ff.).

Entscheid:

1. Auf den Rekurs wird nicht eingetreten.
2. Der Rekurrent bezahlt die amtlichen Kosten von Fr. 1'200.-- unter

Verrechnung des Kostenvorschusses von Fr. 1'200.--.