



Fall-Nr.: II/3-2010/7
Stelle: Verwaltungsrekurskommission
Rubrik: Schätzungen, Landwirtschaft und Jagd
Publikationsdatum: 17.05.2011
Entscheiddatum: 17.05.2011

Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 17.05.2011

Art. 56 Abs. 1 StrG (sGS 732.1). Steht die Belastung einzelner Grundeigentümer in einem Missverhältnis zu ihren Sondervorteilen, ist ein bestehender Unterhaltssperimeter anzupassen. Führt die Entwidmung einer Teilfläche des Perimeterobjektes zugunsten eines einzelnen Grundeigentümers zu einer wesentlichen Änderung der Umgrenzung des Perimetergebietes sowie der Nutzungsverhältnisse, besteht ein Rechtsanspruch der übrigen Grundeigentümer auf Anpassung des Unterhaltssperimeters (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung II/3, 17. Mai 2011, II/3-2010/7).

Präsident Ralph Steppacher, Fachrichter Paul Bühler und Ernst Leuener;
Gerichtsschreiber Thomas Scherrer

X, Rekurrent,

vertreten durch Francesca Toniolo, pat. Rechtsagentin, Ringstrasse, Postfach 233,
9542 Münchwilen,

gegen

Stadtrat St. Gallen, 9001 St. Gallen, Vorinstanz,

betreffend

Anpassung des Beitragsplans V-Strasse (Entlassung aus der Unterhaltspflicht)

Sachverhalt:



St.Galler Gerichte

A.- X ist seit August 2009 Eigentümer des Grundstückes Nr. 001 an der G-Strasse 003 in St. Gallen. Das Grundstück liegt an der Verzweigung der G-Strasse mit der V-Strasse. Es ist im Unterhaltsperimeter, der vom Stadtrat am 15. Mai 2001 für die im Eigentum eines Anstössers stehende, als Gemeindestrasse 3. Klasse eingeteilte V-Strasse beschlossen worden war, mit einem Anteil von 6,25% für den ersten, von der G-Strasse über eine Strecke von rund 60 Metern gegen Süden verlaufenden Teilabschnitt erfasst. Für den zweiten anschliessend über eine Strecke von rund 20 Meter gegen Westen führenden Teilabschnitt wurde das Grundstück nicht belastet. Einem Gesuch des Strasseneigentümers entsprechend wurde am 15. September 2009 die Fläche des östlich verlaufenden Trottoirs und ein Streifen der Fahrbahn bis auf eine verbleibende Strassenbreite von 4,5 Metern, beginnend beim Gebäude G-Strasse 003, zur Erstellung von sieben privaten Parkplätzen entwidmet. Der Beitragsplan für den Unterhaltsperimeter wurde nicht angepasst.

B.- Am 10. August 2010 ersuchte X die Baudirektion der Stadt St. Gallen um Entlassung des Grundstückes Nr. 001 aus dem Perimeter. Nach Durchführung eines Augenscheines am 15. September 2010 und Einholung von Vernehmlassungen bei den weiteren Perimeterpflichtigen wies der Stadtrat St. Gallen das Gesuch mit Beschluss vom 14. Dezember 2010 ab und auferlegte X eine Gebühr von Fr. 300.--.

C.- Gegen diesen Entscheid erhob X mit Eingabe vom 19. Dezember 2010 (Postaufgabe: 20.12.2010) Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission mit dem sinngemässen Antrag, der angefochtene Entscheid der Vorinstanz vom 14. Dezember 2010 sei aufzuheben und das Grundstück Nr. 001 aus dem Unterhaltsperimeter V-Strasse zu entlassen. Die Vorinstanz beantragte mit Vernehmlassung vom 17. Januar 2011, der Rekurs sei abzuweisen.

Am 17. Mai 2011 führte die Verwaltungsrekurskommission im Beisein der vom Rekurrenten mittlerweile beigezogenen Rechtsvertreterin sowie von Markus Forster und Andreas Keller als Vertreter der Vorinstanz auf der V-Strasse einen Augenschein durch. Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge und das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:



1.- Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Die Verwaltungsrekurskommission ist zum Sachentscheid zuständig. Die Befugnis zur Rekurerhebung ist gegeben. Der Rekurs vom 20. Dezember 2010 (Postaufgabe) ist rechtzeitig eingereicht worden. Er erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 81 Abs. 3 des Strassengesetzes, sGS 732.1, abgekürzt: StrG; Art. 41 lit. e Ziff. 1 sowie 45, 47 und 48 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt: VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.- Im Rekurs ist umstritten, ob dem Gesuch des Rekurrenten, das Grundstück Nr. 001, G-Strasse 003, in St. Gallen aus dem von der Vorinstanz am 15. Mai 2001 für die als Gemeindestrasse 3. Klasse eingeteilte V-Strasse erlassenen und rechtskräftigen Unterhaltspereimeter zu entlassen, zu entsprechen ist. Die Vorinstanz ist auf das Gesuch zwar eingetreten, hat es jedoch abgewiesen mit der Begründung, die Unterhaltsanteile seien nach sachgerechten und zweckmässigen Kriterien festgelegt worden und die beitragsrelevanten Erschliessungs- und Nutzungsverhältnisse hätten sich nicht verändert.

Gemäss Art. 77 Abs. 1 StrG werden die Baukosten im Kostenverlegungsverfahren durch Errichtung eines Perimeters aufgeteilt. Das Kostenverlegungsverfahren wird für Unterhaltspereimeter an Gemeindestrassen 3. Klasse sachgemäss durchgeführt (Art. 77 Abs. 2 lit. a StG). Gemäss Art. 56 Abs. 1 StrG wird ein Perimeter für den Unterhalt von Gemeindestrassen 3. Klasse errichtet oder geändert, wenn der zweckmässige Unterhalt es erfordert (lit. a) oder die Belastung einzelner Grundeigentümer in einem Missverhältnis zu ihren Sondervorteilen steht (lit. b). Letztere Bestimmung richtet sich in erster Linie an die betroffenen Grundeigentümer. Sie können der Gemeindebehörde die Errichtung oder Änderung eines Perimeters beantragen, wenn besondere Umstände dies rechtfertigen. In jedem Fall muss die Belastung einzelner Grundeigentümer in einem Missverhältnis zu ihren Sondervorteilen stehen. Dies kann beispielsweise zutreffen, wenn ein neuer Grundeigentümer mit geänderter Benutzung dazu stösst oder wenn bedeutende Bauwerke (Gaststätten, Hotels) errichtet werden (vgl. M. Möhr, in: Kurzkommentar zum st. gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St. Gallen 1989, N 4 zu Art. 56 StrG). Die Änderung eines Unterhaltspereimeters rechtfertigt sich sodann bei einer Änderung der Umgrenzung oder wenn die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse sich gegenüber der bisher berücksichtigten Nutzung und Erschliessungssituation



erheblich geändert haben. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, hat der Grundeigentümer einen Rechtsanspruch auf Änderung des Perimeters (vgl. GVP 1999 Nr. 22).

Der Unterhaltssperimeter für die als Grundstück Nr. 002 ausgeschiedene und im Privateigentum stehende V-Strasse vom 15. Mai 2001 ist in zwei Teilstücke gegliedert. Neun Grundstücke werden für den in Süd-Nord-Richtung, fünf davon zusätzlich für den gegen Osten verlaufenden Abschnitt erfasst. Nicht erfasst wurde zu Recht das Perimeterobjekt, d.h. die V-Strasse, selbst, da die gesamte Grundstücksfläche als Gemeindestrasse 3. Klasse eingeteilt und damit öffentlichen Zwecken gewidmet war. An der Widmung der gesamten Fläche zum öffentlichen Zweck vermag der Umstand, dass es sich bei der Strasse vor der Einführung des neuen Strassengesetzes im Jahr 1989 um eine nicht öffentliche Güterstrasse handelte, nichts zu ändern. Die V-Strasse erschliesst ein zu Gewerbe- und Wohnzwecken gemischt genutztes Gebiet und verfügte nach der Widmung über ein dem Fussgängerschutz dienendes Trottoir. Diese Widmung – die angesichts der zahlreichen durch die V-Strasse erschlossenen Parkplätze mit dem entsprechenden Verkehrsaufkommen gerechtfertigt war (vgl. Art. 33 lit. b und c StrG, wonach beim Strassenbau besonders die Verkehrssicherheit und der Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer, insbesondere von Fussgängern, Radfahrern und Behinderten zu beachten sind; P. Schönenberger, in: Kurzkomentar zum st. gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St. Gallen 1989, N 4 zu Art. 33 StrG) – schloss eine private Nutzung des Trottoirs und eines Teils der Fahrbahnfläche als Abstellflächen für Fahrzeuge aus. Eine allfällige tatsächliche Nutzung dieser Teilfläche als Parkplätze bereits vor der formellen Entwidmung war rechtswidrig.

Mit Beschluss der Vorinstanz vom 15. September 2009 wurde indessen das Grundstück Nr. 002 teilweise entwidmet, indem das östlich verlaufende Trottoir und ein schmaler Streifen der Fahrbahn bis auf eine verbleibende Strassenbreite von 4,5 Metern zur Nutzung für private Parkplätze entwidmet wurden. Mit dieser Entwidmung wurde einerseits das Perimeterobjekt flächenmässig reduziert. Andererseits trat mit dem entwidmeten Teil der Strasse eine bisher im Beitragsplan nicht berücksichtigte Fläche des Strassengrundstücks Nr. 002 zum Perimetergebiet hinzu, die aufgrund ihrer Nutzung in der Form privater Parkplätze vom Perimeterobjekt in besonderem Mass



profitiert. Damit haben sich die Umgrenzung des Perimeters und die Nutzungsverhältnisse in einem wesentlichen Ausmass geändert. Insbesondere steht dem mit der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit beispielsweise durch die Vermietung der Parkplätze verbundenen Sondervorteil keine Belastung durch die Erfassung im bestehenden Unterhaltssperimeter gegenüber. Insoweit steht die fehlende Belastung des Eigentümers der Parkplatzflächen durch den Unterhaltssperimeter in einem Missverhältnis zum Sondervorteil, der ihm gleichzeitig durch das Perimeterobjekt zukommt. Dies gilt umso mehr, als nicht eine untergeordnete Nutzungsänderung bei einem bereits im Unterhaltssperimeter erfassten Grundstück vorliegt, sondern das Grundstück Nr. 002 bisher im Unterhaltssperimeter überhaupt nicht erfasst war und sich das im Perimeter erfasste Gebiet – im Ausmass der entwidmeten Fläche – vergrössert hat.

Unter diesen Umständen ist es gerechtfertigt, den Unterhaltssperimeter vom 15. Mai 2001, in welchem das Grundstück Nr. 002 bisher nicht erfasst war, anzupassen und den für den Eigentümer der Parkplatzflächen auf dem Grundstück Nr. 002 neu entstandenen Sondervorteil zu ermitteln. Die Vorinstanz hätte dementsprechend auf das Begehren des Rekurrenten hin den Beitragsplan für den Unterhaltssperimeter der V-Strasse an die neuen Verhältnisse anpassen müssen.

3.- Der Rekurrent bringt sodann verschiedene weitere Umstände vor, die eine Anpassung des Unterhaltssperimeters und insbesondere die Entlassung seines Grundstücks Nr. 001 verlangten.

a) Der Rekurrent macht geltend, nach der Entwidmung des Trottoirstreifens, beginnend beim Gebäude G-Strasse 003, sei auch ein Parkplatz entlang der Grenze zwischen der V-Strasse und dem Grundstück Nr. 001 eingezeichnet worden, so dass eine Zufahrt auf den Vorplatz über die V-Strasse nicht mehr möglich gewesen sei. In der Vernehmlassung hat der Eigentümer der Strasse angeführt, er habe diesen Parkplatz irrtümlich eingezeichnet. Mittlerweile ist die entsprechende Markierung auf der Strassenfläche entfernt worden und die klare Signalisation erlaubt das Parkieren erst ab Beginn des Gebäudes des Rekurrenten. Wenn – wie der Rekurrent vorbringt und mit Fotos belegt – nach wie vor auf der entsprechenden Fläche parkiert wird, kann er dagegen mit Anzeigen bei der Polizei vorgehen. Insoweit haben sich die



Erschliessungsverhältnisse für das Grundstück des Rekurrenten seit dem Erlass des Perimeters vom 15. Mai 2001 nicht verändert.

b) Der Rekurrent bringt sodann vor, die V-Strasse sei für sein Grundstück Nr. 001 nur mit Nachteilen, insbesondere mit einer hohen Verkehrsbelastung und mit Abfall verbunden. Mit der von ihm im April 2011 erstellten, östlich im Anschluss an das Gebäude entlang der westlichen Grundstücksgrenze bis vor das Trottoir der G-Strasse verlaufenden, etwa einen Meter hohen Mauer sei eine Zufahrt über die V-Strasse auf sein Grundstück nicht mehr möglich.

Ausschlaggebend für die Beurteilung ist, ob einem Grundstück durch eine Strasse ein Sondervorteil zukommt. Dieser liegt darin, dass die strassenmässige Erschliessung die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks steigert. Der Wert eines Grundstücks hängt in erster Linie vom Ausmass der vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten ab (GVP 1978 Nr. 5). Nach der neueren st. gallischen Rechtsprechung ist das Erfordernis der Umsetzbarkeit eines wirtschaftlichen Sondervorteils in Geld kein entscheidendes Kriterium. Grundstücke erhalten danach ungeachtet ihrer Verkäuflichkeit durch eine ihren Wert steigernde Massnahme, die zu einer besseren Nutzungsmöglichkeit führt, einen Sondervorteil. Ob der Eigentümer den wirtschaftlichen Sondervorteil tatsächlich verwertet, berührt seine Beitragspflicht nicht. Entscheidend ist, ob er dies bei objektiver Betrachtungsweise unter Annahme eines vernünftigen Handelns tun könnte (GVP 1978 Nr. 5, 1979 Nr. 10 und 1990 Nr. 19 S. 53).

Das Grundstück Nr. 001 grenzt westlich unmittelbar an die als Grundstück Nr. 002 ausgeschiedene V-Strasse, wobei das auf dem Grundstück Nr. 001 erstellte Gebäude G-Strasse 003 auf dem südlichen Abschnitt der Grenze steht. Auf dem nördlichen Abschnitt gegen die G-Strasse ist auf einer Länge von rund sieben Metern die Zufahrt über die V-Strasse auf das Grundstücks Nr. 001 grundsätzlich möglich. Die Errichtung der Mauer durch den Rekurrenten schliesst zwar zurzeit eine entsprechende Nutzung tatsächlich aus. Dies ändert allerdings nichts an der rechtlichen Zulässigkeit einer Nutzung der Strasse als Zufahrt zu seinem Grundstück. Wenn sich der Rekurrent selbst diese Nutzungsmöglichkeit verbaut, verzichtet er zwar – zeitweise – auf die tatsächliche Realisation des Sondervorteils. Die Erfassung des Grundstückes im Unterhaltspereimeter der V-Strasse schliesst dies aber nicht aus, da dem Verzicht ein



freiwilliger Entscheid des Rekurrenten zugrunde liegt, der zudem in kurzer Frist rückgängig gemacht werden könnte.

c) Des Weiteren macht der Rekurrent geltend, zurzeit werde das Grundstück Nr. 001 nicht gewerblich genutzt. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine dauerhafte Nutzungsänderung. Die bestehende Gebäudestruktur ist nach wie vor auf eine gemischte Nutzung, nämlich eine gewerbliche im Erdgeschoss und eine Wohnnutzung in den oberen Geschossen ausgerichtet. Unter diesen Umständen kann mindestens zurzeit nicht von einer dauerhaften Nutzungsänderung ausgegangen werden. Zudem könnte auch eine Beschränkung auf eine Wohnnutzung nicht eine Entlassung des Grundstückes aus dem Unterhaltspereimeter der V-Strasse zur Folge haben, da dem Grundstück unabhängig von der Nutzungsart durch die V-Strasse aufgrund seiner Lage ein Sondervorteil zukommt. Bei der Erfassung im Perimeter der V-Strasse ist indessen zu berücksichtigen, dass das Grundstück in erster Linie durch die G-Strasse erschlossen wird.

d) Schliesslich beruft sich der Rekurrent – er erwarb das Grundstück Nr. 001 im August 2009 und somit nach Erlass des Perimeters im Jahr 2001 – auf den Eigentumswechsel als Grund für eine Anpassung des Perimeters. Der Wechsel im Eigentum verändert den durch eine Strasse einem Grundstück vermittelten Sondervorteil grundsätzlich nicht. Insbesondere führt er – für sich betrachtet – nicht zu einem Missverhältnis der Belastung einzelner Grundeigentümer zu ihren Sondervorteilen im Sinn von Art. 56 Abs. 1 lit. b StrG. Der Eigentumswechsel verlangt deshalb weder eine Anpassung des Unterhaltspereimeters noch – im Rahmen der Anpassung – eine Entlassung des Grundstückes des Rekurrenten aus der Perimeterpflicht.

4.- Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs teilweise gutzuheissen und der angefochtene Entscheid der Vorinstanz vom 14. Dezember 2010 aufzuheben ist. Die Angelegenheit ist zur Anpassung des bestehenden Unterhaltspereimeters vom 15. Mai 2001 an die veränderten Verhältnisse an die Vorinstanz zurückzuweisen. Im Rahmen dieser Anpassung ist insbesondere davon auszugehen, dass eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 002 entwidmet wurde und als Parkplatzfläche dient, welche im Rahmen des dadurch neu entstandenen Sondervorteils im Unterhaltspereimeter zu berücksichtigen ist. Das Grundstück des Rekurrenten ist weiterhin im Ausmass des ihm



zukommenden Sondervorteils zu erfassen. Eine Entlassung aus der Unterhaltspflicht ist entgegen der Auffassung des Rekurrenten nicht gerechtfertigt.

5.- Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten je zur Hälfte dem Rekurrenten und der Stadt St. Gallen aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 1'500.-- ist angemessen (vgl. Art. 7 Ziff. 122 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- ist zu verrechnen. Auf die Erhebung des Kostenanteils der Stadt St. Gallen ist zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP). Die Finanzverwaltung ist anzuweisen, dem Rekurrenten Fr. 250.-- zurückzuerstatten. Bei diesem Verfahrensausgang und mangels eines Antrags sind keine ausseramtlichen Kosten zu entschädigen (vgl. Art. 98^{bis} und 98^{ter} VRP; vgl. Leuenberger/Uffer-Tobler, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Bern 2010, Rz. 10.31 und 10.38).

Entscheid:

1. Der Rekurs wird teilweise gutgeheissen und der angefochtene Beschluss der Vorinstanz vom 14. Dezember 2010 aufgehoben.
2. Die Angelegenheit wird zur Anpassung des bestehenden Unterhaltsperrimeters V-Strasse an die veränderten Verhältnisse an die Vorinstanz zurückgewiesen.
3. Die amtlichen Kosten von Fr. 1'500.-- werden je zur Hälfte dem Rekurrenten und der Stadt St. Gallen auferlegt; der Kostenanteil des Rekurrenten wird mit seinem Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- bis zum Betrag von Fr. 750.-- verrechnet; auf die Erhebung des Kostenanteils der Stadt St. Gallen wird verzichtet.
4. Die Finanzverwaltung wird angewiesen, dem Rekurrenten Fr. 250.-- zurückzuerstatten.