

Die Stundung von Erschliessungsbeiträgen

Autor(en): **Stüdeli, R.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme**

Band (Jahr): **33 (1976)**

Heft 12

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-783598>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Von Dr. R. Stüdeli, Schweizerische
Vereinigung für Landesplanung, Bern

Die Stundung von Erschliessungsbeiträgen

I. Schon einige Jahre, bevor die Rezession einsetzte, hatten immer mehr Gemeinden erkannt, dass die Erschliessung von Bauland durch Strassen, Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen in der Regel nicht dem Bauherrn überlassen werden konnte. Hatte nämlich der Erstbauende die gesamten Kosten der Erstellung dieser Anlagen selber zu bezahlen, so wurden er und seine Mieter ungerechtfertigt belastet. Zudem versuchten gelegentlich Eigentümer privater Erschliessungsanlagen die Situation über Gebühr auszunützen, indem sie die spätere Benützung dieser Anlagen durch Dritte an zu hohe Einkaufsbeiträge knüpften, an die Beteiligung von Kosten also, die übrigens mit den Mietzinsen oder durch den Verkauf der Liegenschaft gelegentlich schon abgegolten waren. Vermehrt änderten die Gemeinden daher ihr Recht in dem Sinne, dass nur sie solche Erschliessungsanlagen erstellen durften; diese gehörten ihnen von Anfang an zu Eigentum. Gewöhnlich hatte aber der Erstbauende die gesamten Kosten vorzuschüssen. In Gebieten, die nachher rasch überbaut wurden, mochte diese Regelung einigermaßen spielen, konnte dem Erstbauenden doch ein schöner Teil seiner Vorleistungen in kurzer Zeit zurückerstattet werden. Schwierigkeiten stellten sich da und dort besonders dann ein, wenn später Bauende sich darauf beriefen, öffentliche Strassen stünden im Gemeingebrauch. Die Gemeinde dürfe daher für die Benützung der auf Kosten des Erstbauenden erstellte Gemeindestrasse später keinen Beitrag erheben. Dieser Einwand konnte nicht einfach beiseite geschoben werden. Erst kürzlich entschied das Bundesgericht, die Auferlegung von Anstösserbeiträgen an den Ausbau einer öffentlichen Strasse sei willkürlich, wenn die gesetzlichen Bestimmungen über die

Planaufgabe und die Benachrichtigung der beitragspflichtigen Grundeigentümer vor der Erstellung des Werkes nicht eingehalten wurden (BGE 102 Ia 46ff.). Es galt daher, alle Eigentümer, deren Boden durch die Erstellung von Erschliessungsanlagen im Wert erhöht worden war, ungesäumt zur Kasse zu bitten. Dabei war von Anfang an unbestritten, dass Härtefällen durch eine vorübergehende Stundung des Beitrages Rechnung getragen werden musste. Hatten die Landwirte, deren in einer Bauzone liegendes Land eingezont war, schlechthin auf eine Stundung Anspruch, wie lange sollte diese Stundung bemessen werden und welche Auflagen waren daran zu knüpfen? Diese Fragen wurden und werden sehr unterschiedlich gelöst. Manche Gemeinden tasten nach einer zweckmässigen Regelung. Ein vom Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn am 31. August 1976 getroffener Entscheid über Perimeterbeiträge in der Gemeinde Oensingen dürfte daher über die Grenze des Kantons Solothurn hinaus auf Interesse stossen.

II. Gemäss § 24 Abs. 2 Satz 3 des Baugesetzes des Kantons Solothurn ist bei der Festsetzung der Fälligkeit von Beiträgen an die Kosten öffentlicher Anlagen darauf Rücksicht zu nehmen, «dass berufstätige Landwirte, so lange sie das Land landwirtschaftlich nutzen, nicht über Gebühr belastet werden». Das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn stellt dazu fest, der Kantonsrat habe seinerzeit die Entscheidung darüber, was «Belastung über Gebühr» sei, wohl eher von Fall zu Fall gesehen. In Wirklichkeit seien unverbindliche Grundsätze, welche die Vorschrift näher ausgestalten und die durch Auslegung zu gewinnen seien, unerläss-

lich. Das Verwaltungsgericht unterzog sich dieser ebenso mühe- wie verdienstvollen Aufgabe. Dabei ging es zuerst der Entstehungsgeschichte der auszulegenden Vorschrift nach. Im Kantonsrat wurde seinerzeit bei der Schaffung dieser Bestimmung deutlich gemacht, es gehe darum, zu vermeiden, dass der Landwirt, der seinen Boden landwirtschaftlich bebaut, Land zur Finanzierung der Erschliessungsbeiträge verkaufen und dadurch seinen Betrieb drosseln müsse. «Ob allerdings ein Landwirt das Perimeterland deshalb weiterhin landwirtschaftlich nutzt, weil er grundsätzlich sein ganzes Areal weiterhin landwirtschaftlich bebauen will, oder ob er es nur deshalb tut, weil die Verkaufsmöglichkeiten für Bauland zurzeit ungünstig sind, muss für die Anwendung von § 24 Abs. 2 Satz 3 Baugesetz unbeachtlich sein. Es führte zu weit, hier zu differenzieren und jeweils zu forschen, aus welchen Motiven auf dem Land weiter gebauert wird. Extremfälle mögen vorbehalten bleiben», führt das Solothurner Verwaltungsgericht aus.

Aus dem Wortlaut der Gesetzesbestimmung geht klar hervor, dass das Entgegenkommen durch Stundung zu geschehen hat, andererseits ergibt sich aus den Materialien, dass die Fälligkeit nicht schlechthin so lange hinausgeschoben werden muss, bis das Perimeterland verkauft oder der landwirtschaftlichen Nutzung entfremdet wird. Es sind eben auch die finanziellen Bedürfnisse der Gemeinde zu berücksichtigen. «Stundung auf unbestimmte Zeit erscheint alles in allem als unglückliche Lösung.»

Das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn hat mit grosser Sorgfalt die Voraussetzungen und die Modalitäten der Stundung von Beiträgen geprüft, die Landwirte an Erschliessungsanlagen schulden. Wir verzichten hier auf

die Wiedergabe der aufschlussreichen Überlegungen, die vom Gericht selber wie folgt zusammengefasst werden:

«Aufgrund von § 24 Abs. 2 Satz 3 BauG ist eine Stundung unter folgenden Voraussetzungen zu bewilligen: Das in den Perimeter einbezogene Land muss vom Eigentümer selbst als Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzt werden, oder es muss sich bei diesem Land um einen Teil eines als Einheit verpachteten landwirtschaftlichen Betriebes handeln. Demnach fallen nicht unter das Stundungsprivileg Einzelgrundstücke, die an einen Landwirt verpachtet sind und als ‚Zupacht‘ dessen eigenes oder (von einem Dritten) gepachtetes Land ergänzen. Weiter muss der Eigentümer eine vermögensmässige Bedingung erfüllen. Der Anspruch auf Stundung entfällt, wenn das steuerbare Vermögen des Eigentümers den geschuldeten Betrag um das Dreifache übersteigt, das steuerbare Vermögen aber wenigstens Fr. 50 000.– beträgt. Macht das steuerbare Vermögen mehr als Fr. 50 000.– aus, aber nicht das Dreifache des Beitrags, dann ist dieser in der Höhe eines Drittels des steuerbaren Vermögens sofort zu leisten und nur der Rest wird gestundet. – Sind die genannten Voraussetzungen erfüllt, ist die Fälligkeit des Beitrages für sieben Jahre (gerechnet vom Zeitpunkt, an dem der Betrag ohne die Stundung fällig würde) aufzuschieben, längstens aber, bis der Beitragspflichtige die landwirtschaftliche Nutzung in der Form der Selbstbewirtschaftung oder der Verpachtung eines ganzen Landwirtschaftsbetriebes aufgibt (Verkauf, Überbauung, Verpachtung anderer Art). Die Fälligkeit wird nicht ausgelöst durch Erbgang oder durch Verkauf an den Ehegatten, die Eltern, Nachkommen, Geschwister oder Geschwisterkinder des Verkäufers, sofern die Rechtsnachfolger das Land ebenfalls als Selbstbewirtschafteter oder als Verpächter des ganzen Betriebes landwirtschaftlich nutzen. Wird nur ein Teil des in den Perimeter einbezogenen Landes verkauft, überbaut oder in anderer als der genannten Art verpachtet, wird der entsprechende Teilbetrag fällig, mindestens aber soviel, als der Verkaufserlös ausmacht. Wird vom betreffenden Land ein Stück enteignet, wird der Beitrag zum mindesten bis zur Höhe der Enteignungsentschädigung zahlbar. – Der Beitrag ist zu 3 % zu verzinsen ab dem Zeitpunkt, an dem nach dem Gemeindeglement bei Verzug der Zins zu laufen beginnt. Die Zinsen sind gleich wie der Beitrag und ohne Zinseszins gestundet. – Den Gemeinden steht es

frei, für den gestundeten Beitrag grundpfändliche Sicherheit zu verlangen.»

III. Das Bundesgesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung bestimmt in Art. 6 Abs. 1, dass die nach kantonalem Recht zuständigen öffentlich-rechtlichen Korporationen von den Grundeigentümern angemessene Beiträge an die Kosten der Groberschliessung erheben; die Beiträge werden kurz nach Fertigstellung der Anlagen fällig. «Die Kosten der Feinerschliessung sind ganz oder zum überwiegenden Teil den Grundeigentümern zu überbinden» (Art. 6 Abs. 2 dieses Gesetzes). Gemäss Art. 6 Abs. 3 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes erlässt der Bundesrat Rahmenbestimmungen, insbesondere über Höhe und Fälligkeit der Beitragsleistungen. «Er trägt dabei Härtefällen und besondern Verhältnissen Rechnung.» Diese bundesrätliche Rahmenbestimmungen liegen noch nicht vor. Tatsächlich mag man sich fragen, ob der Zeitpunkt für die Aufstellung solcher Bestimmungen günstig ist, müsste doch ein künftiges Raumplanungsgesetz vorerst Regeln für die Erschliessung schlechthin aufstellen. Art. 6 Abs. 1 und 2 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes bilden dennoch ohne bundesrätliche Rahmenbestimmungen geltendes Recht, zu dessen Anwendung Kantone und Gemeinden verpflichtet sind. Art. 66 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes hält die Kantone an, die kantonalen Ausführungserlasse innert dreier Jahre aufzustellen. Diese Frist läuft am 31. Dezember 1977 ab. Das Bundesamt für Wohnungswesen vertritt die Auffassung, es handle sich dabei um eine Ordnungsvorschrift. Bis zum Erlass definitiver Vorschriften gestützt auf Art. 6 Abs. 3 des erwähnten Gesetzes durch den Bundesrat seien die Kantone befugt, das Erschliessungsrecht, insbesondere Art. 5 und 6 des Gesetzes, nach eigenem Gutdünken zu vollziehen, das heisst Höhe und Fälligkeit der Grundeigentümerbeiträge selbst zu bestimmen. Die Erfüllung der unbestritten schwierigen Aufgabe dürfte Kantonen und Gemeinden durch die bundesgerichtliche Rechtsprechung, den Bericht über Grundeigentümerbeiträge und Gebühren an Erschliessungsanlagen der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (Schriftenfolge Nr. 18) und durch das wertvolle Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn erleichtert werden. Ob der hier darge-

stellte Entscheid des Solothurner Verwaltungsgerichts, der übrigens beim Bundesgericht mit staatsrechtlicher Beschwerde angefochten wurde, überall als Grundlage für Recht und Praxis dienen wird, ist eine andere Frage. Der Bauernsekretär des Kantons Solothurn hat zum verwaltungsgerichtlichen Entscheid im Organ des Nordwestverbandes landwirtschaftlicher Genossenschaften vom 15. Oktober 1976 unter dem Titel «Harte Zeiten für bäuerliche Baulandbesitzer» Stellung genommen. Er führt unter anderem aus, die Landwirtschaft könne die Lösung des Verwaltungsgerichts nur akzeptieren, wenn die viel zu grossen Bauzonen eingeeignet werden. «Der Grundeigentümer erfährt durch diese neue Sachlage, dass es sich zu entscheiden gilt, Bauernland oder Bauland besitzen zu wollen. Er wird aber auch ermassen können, wie richtig eine Agrar- und Bodenpolitik ist, die nicht ein Spiel auf zwei Klavieren anvisiert.» Das ist unseres Ermessens eine höchst erfreuliche Stellungnahme eines massgebenden Vertreters bäuerlicher Interessen. Sicher ist die weitere Rechtsentwicklung in einzelnen Kantonen durch Gesetzgebung und Rechtsprechung erwünscht. Man wird dieser mit um so grösserem Interesse entgegensehen, als mit unentgeltlichen Rückzonen, eventuell auf Antrag von Grundeigentümern, das überaus schwierige Problem der materiellen Enteignung (volle Entschädigungspflicht des Gemeinwesens bei Tatbeständen, die einer Enteignung gleichkommt) mancherorts entschärft werden könnte. Unerfreulich ist hingegen die mancherorts festzustellende Tendenz, einer Regelung des Beitragswesens aus dem Wege zu gehen, indem die Gemeinden seit der Rezession wieder vermehrt die Erstaubauenden verpflichten, auf eigene Kosten private Erschliessungsanlagen zu erstellen. Dadurch wird die Wohnbautätigkeit auch dort, wo sie erwünscht ist, behindert. Zudem werden sich alle Nachteile wieder einstellen, die früher «gang und gäbe» waren. Die Gemeinden sollten nicht den Weg des geringsten Widerstandes gehen, sondern dem sachlich richtigen Vorgehen treu bleiben.

pl