

A1 20 108

URTEIL VOM 26. NOVEMBER 2020

**Kantonsgericht Wallis
Öffentlichrechtliche Abteilung**

Es wirken mit: Christophe Joris, Präsident, Jean-Bernard Fournier und Thomas Brunner, Richter, sowie Carmen Mangisch, Gerichtsschreiberin,

in Sachen

X _____, und Y _____, Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt
M _____,

gegen

STAATSRAT DES KANTONS WALLIS, 1950 Sitten, Vorinstanz,

EINWOHNERGEMEINDE A _____,

(Grundeigentümerbeiträge)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid vom 13. Mai 2020.

Sachverhalt

A. X _____ und Y _____ sind Eigentümer der in der Bauzone W2 gelegenen, unüberbauten Parzelle Nr. xx1, Plan Nr. xxx, im Orte genannt «B _____», in A _____. Die Gemeinde A _____ (fortan Gemeinde) beabsichtigte, dieses Gebiet durch eine Erschliessungsstrasse mit einer Länge von 165 m und einer Breite von 3 m mit beidseitigen Banketten von je 50 cm zu erschliessen. Der Gemeinderat beschloss dazu, ein Mehrwertbeitragsverfahren durchzuführen und setzte den Anteil der von den Grundeigentümern zu erhebenden Beiträge auf 40 % fest. Dieser Beitragserhebungsbeschluss wurde den betroffenen Grundeigentümern am 28. Juni 2013 persönlich zur Kenntnis gebracht. Mit gleichzeitigem Grundeigentümerbeitragsaufruf im Amtsblatt Nr. xxx vom xxx 2013 wurde das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Während 30 Tagen lag auf der Gemeindekanzlei das Vernehmlassungsdossier öffentlich auf. Die Publikation enthielt den Hinweis, dass die Betroffenen während der öffentlichen Vernehmlassung bei der Gemeindeverwaltung Abänderungsvorschläge einreichen konnten, und dass zu diesem Verfahrenszeitpunkt kein Beschwerderecht bestand. Mit Entscheid vom 10. Mai 2016 verlängerte das Departement für Finanzen und Institutionen die Frist für die öffentliche Auflage der für die definitive Beitragserhebung massgeblichen Unterlagen, die spätestens sechs Monate nach Vollendung der Arbeiten durchgeführt werden muss, bis zum 2. August 2016. Mit Publikation im Amtsblatt Nr. xxx vom xxx 2016 legte die Gemeinde während 30 Tagen den Bericht, den Beitragsplan und die Beitragstabellen sowie die Schlussabrechnung zur Einsichtnahme auf. Die Beitragspflichtigen wurden hierüber mit Einschreibebrief vom 11. Juli 2016 persönlich informiert und darauf hingewiesen, dass während der Auflagefrist und danach noch während 30 Tagen Einsprache erhoben werden konnte.

B. Nach diesen Unterlagen beliefen sich die Werkkosten der Erschliessungsstrasse «B _____» auf Fr. 422 000.--, wovon Fr. 30 140.-- für andere öffentlich ausgeführte Arbeiten in Abzug gebracht wurden. Von den verbleibenden Fr. 391 860.-- wurden 40 %, das heisst Fr. 156 744.--, auf die Beitragspflichtigen überwält, indem das Gebiet im Beitragsperimeter in eine Beitragsklasse eingeteilt wurde. Dieser Beitragsklasse 1 wurden alle Parzellen zugeteilt, die vor der Erschliessung nicht erschlossen waren und direkt an die neue Strasse angrenzen. Als Grundlage für die Beitragsbemessung wurde ausschliesslich die Grundstücksfläche herangezogen. Die Grundstücke in der Beitragsklasse 1 wurden mit Fr. 36.--/m² belastet.

C. Dem Schreiben vom 11. Juli 2016 lag die Rechnung «Mehrwertabschöpfung laut Schlussabrechnung» bei, gemäss welcher X _____ und Y _____ jeweils Fr. 15 256.80 zu bezahlen hatten. Dagegen erhoben X _____ und Y _____ am 15. September 2016 Einsprache. Sie machten primär geltend, dass es an einem Sondervorteil fehle, sekundär die Rechnung um 2/3 zu reduzieren sei und tertiär der Betrag von Fr. 81 833.-- aus der Berechnung für die Mehrwertabschöpfung herauszunehmen sei. Die Einigungsverhandlungen, welche teilweise erfolglos blieben, fanden am 16. Dezember 2016 und 4. September 2018 statt. Mit Verfügung vom 15. November 2018 hiess der Gemeinderat die Einsprache teilweise gut und erhob von X _____ und Y _____ jeweils einen reduzierten Grundeigentümerbeitrag von Fr. 8 882.80. Die Reduktion des Betrags resultierte einerseits aus der Übernahme der Kosten für die Felssicherung durch die Gemeinde in der Höhe von Fr. 90 408.90 und andererseits dadurch, dass 93 m² der Grundstücksfläche der Parzelle Nr. xx1 von X _____ und Y _____ nicht belastet wurden.

D. Dagegen erhoben X _____ und Y _____ am 19. Dezember 2018 Beschwerde beim Staatsrat und machten unter anderem geltend, dass die Parzelle Nr. xx1 bereits durch die Parzelle Nr. xx2, die sich ebenfalls in ihrem Eigentum befinde, erschlossen sei, weshalb es an einem Sondervorteil fehle, die Parzelle Nr. xx1 aufgrund ihrer Steilheit nicht überbaubar sei, eine rechtsungleiche Behandlung vorliege und die Abrechnung der Gemeinde nicht nachvollziehbar sei.

Die Gemeinde beantragte die Abweisung der Beschwerde. Die Parzelle Nr. xx1 sei sehr gut überbaubar und durch die Erschliessungsstrasse erhalte sie einen Sondervorteil. Es liege keine rechtsungleiche Behandlung vor, da alle Parzellen den gleichen Sondervorteil erlangen würden. Die Gemeinde legte zudem dar, wie die Grundeigentümerbeiträge zu Stande kämen.

X _____ und Y _____ replizierten am 10. April 2019 und ergänzten ihr Rechtsbegehren unter Aufrechterhaltung der bisherigen Rechtsbegehren um den Punkt, dass eventualiter die Rechnung für die Grundeigentümerbeiträge aufgrund des Saldos des Kontoauszugs der Gemeinde per 20. Dezember 2018 in der Höhe von Fr. 402 756.57 neu zu berechnen sei. Die Gemeinde duplizierte am 10. Mai 2019 und bestritt das geltend gemachte Total der Kosten von Fr. 402 756.57. X _____ und Y _____ reichten am 21. Mai 2019 eine Triplik ein und hielten ihre Rechtsbegehren aufrecht.

E. Mit Entscheid vom 13. Mai 2020 wies der Staatsrat die Beschwerde ab. Die Parzelle Nr. xx1 erfahre durch die Erschliessungsstrasse einen Mehrwert und dieser sei abzugel-ten. Es liege keine Rechtsungleichheit vor. Zudem treffe es nicht zu, dass die Gesamtkosten gemäss dem Saldo des Kontoauszugs der Gemeinde per 20. Dezember 2018 in der Höhe von Fr. 402 756.57 tiefer ausfallen. Es sei auf die Schlussabrechnung und nicht auf den Kontoauszugssaldo abzustellen.

F. Gegen den Entscheid des Staatsrats erhoben X _____ und Y _____ (Beschwerdeführer) am 18. Juni 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlich-rechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts und stellten folgende Rechtsbegehren:

"Primär:

1. Die vorliegende Beschwerde ist gutzuheissen und das Grundstück Nr. xx1 ist aufgrund des fehlenden Sondervorteils vollständig aus dem Beitragsperimeter zu entlassen und die Rechnung i.S. Mehrwertabschöpfung der Gemeinde ist zu annullieren.

Sekundär:

2. Die vorliegende Beschwerde ist gutzuheissen und die Rechnung der Mehrwertabschöpfung der Gemeinde A _____ ist aufgrund des Saldos in Höhe von Fr. 402 756.57 vom 20. Dezember 2018 neu zu berechnen.
3. Die Rechnung der Mehrwertabschöpfung der Gemeinde A _____ ist aufgrund des beschränkten Sondervorteils des Grundstücks Nr. xx1 auf mind. 2/3 des auf der neuen Berechnungsgrundlage errechneten Betrags zu reduzieren.

In jedem Fall:

4. Die Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zulasten der Gemeinde A _____.
5. Den Beschwerdeführern wird eine angemessene Parteientschädigung zugesprochen. "

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Parzelle Nr. xx1 sei bereits über die Parzelle Nr. xx2 vollumfänglich erschlossen und erhalte somit keinen Sondervorteil. Darüber hinaus würden die besonderen Verhältnisse der Parzelle Nr. xx1 nicht berücksichtigt, indem alle Parzellen in derselben Beitragsklasse liegen würden. Die Reduktion der belasteten Grundstücksfläche um 93 m², was einer Reduktion der Kostenbeteiligung um 12 % entspreche, genüge nicht, um den besonderen Verhältnissen Rechnung zu tragen. Die Steilheit des Geländes erschwere bzw. verunmögliche eine Überbauung, zudem würden bei einer Überbauung einige Etagen teilweise unter Land zu stehen kommen. Aufgrund dieser Umstände müsse, sofern wider Erwarten ein Sondervorteil bejaht werden sollte, der verfügte Grundeigentümerbeitrag um 2/3 reduziert werden. Weil die Gemeinde nur eine Beitragsklasse ausgeschieden habe, liege eine Verletzung der Rechtsgleichheit vor. In der Schlussabrechnung vom 11. Juli 2016 seien vier Positionen lediglich geschätzt worden. Dem Kontoauszug der Gemeinde lasse sich entnehmen, dass die ef-

fektiven Kosten für die Erschliessungsstrasse tiefer ausfallen würden, als sie der geschätzten Schlussabrechnung ausgewiesen seien. Die Gesamtkosten würden sich demnach auf Fr. 402 756.57 belaufen. Die Gemeinde müsse die Grundeigentümerbeiträge auf dieser Grundlage neu berechnen, was zu tieferen Beitragskosten im Umfang von Fr. 25.93/m² führen würde.

G. Die Beschwerde wurde am 22. Juni 2020 an den Staatsrat und die Gemeinde zur Vernehmlassung weitergeleitet. Am 12. August 2020 verzichtete der Staatsrat auf eine Stellungnahme, verwies auf den angefochtenen Entscheid und beantragte die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde. Gleichzeitig hinterlegte er sein Dossier und die Akten der Gemeinde.

Am 21. August 2020 beantragt die Gemeinde, die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. Sie bleibe bei ihrer Darstellung, dass für die herangezogene Grundstücksfläche von 653 m² ein Sondervorteil bestehe, wie dies auch bei den anderen belasteten Parzellen der Fall sei. Die Überbaubarkeit sei überdies durch Form und Grösse der Parzelle gewährleistet und möglich. Die Parzelle Nr. xx1 grenze im Süden an die Parzelle Nr. xx2, welche jedoch in der kompletten Breite überbaut sei. Die bestehende und an die Parzelle Nr. xx2 grenzende Strasse weise einen Höhenunterschied von ca. sieben bis acht Metern zur südlichen Grenze der Parzelle Nr. xx1 auf. Demnach könne die Parzelle Nr. xx1 keineswegs über die untere Parzelle Nr. xx2 erschlossen werden. Die Rechtsgleichheit sei in keiner Weise verletzt. Den besonderen Verhältnissen werde dadurch Rechnung getragen, dass eine Fläche von 93 m² aus der Mehrwertabschöpfung entlassen werde. Die Kosten würden sich gemäss Schlussabrechnung auf Fr. 422 000.-- belaufen. Die geschätzten Kosten seien bis heute noch nicht fertig ausgeführt, weshalb sie nicht anders als geschätzt werden könnten. Der Kontoauszugssaldo könne in keiner Weise für die Berechnung der Grundeigentümerbeiträge berücksichtigt werden, da dort nicht alle Kosten enthalten seien.

H. Die Beschwerdeführer replizierten am 24. September 2020 und hielten ihre Rechtsbegehren aufrecht und wiederholten im Grundsatz ihre bereits in der Beschwerde vorgebrachten Rügen.

Die Gemeinde verzichtete auf die Einreichung einer Duplik.

Erwägungen

1. Der angefochtene Entscheid des Staatsrats stellt eine letztinstanzliche Verfügung im Sinne von Art. 72 des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vom 6. Oktober 1976 (VVRG; SGS/VS 172.6) dar, die aufgrund von Art. 29 des Gesetzes über die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen an die Erschliessungskosten und an weitere öffentliche Werke vom 15. November 1988 (Grundeigentümerbeitragsgesetz, GEBG; SGS/VS 701.6) vor Kantonsgericht angefochten werden kann. Die Beschwerdeführer sind als Adressaten des angefochtenen Staatsratsentscheids, aber auch als Grundeigentümer der im Beitragsperimeter gelegenen Parzelle Nr. xx1, durch diesen berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung, so dass sie gemäss Art. 80 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 44 Abs. 1 lit. a VVRG zur Beschwerdeführung legitimiert sind. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb einzutreten (Art. 80 Abs. 1 lit. b und c i.V.m. Art. 46 und Art. 48 VVRG).

2. Das Gericht hat die Angelegenheit nicht unter allen Gesichtspunkten zu überprüfen, sondern kann sich im Wesentlichen auf die gerügten Punkte beschränken (Art. 48 Abs. 2 i.V.m. Art. 80 Abs. 1 lit. c VVRG). Es können zudem nur Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitungen oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Unzweckmässigkeit der Verfügung kann jedoch nur in Fällen, die hier nicht zutreffen (Art. 78 VVRG), überprüft werden.

3. Das Kantonsgericht hat die von den Beschwerdeführern hinterlegten Belege zu den Akten genommen. Die Vorinstanz hat am 12. August 2020 die Dossiers eingereicht. Die vorhandenen Akten umfassen mithin die entscheidrelevanten Belege und Sachverhaltselemente und genügen, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, zur Beurteilung der rechtserheblichen Fragen. Das urteilende Gericht nimmt unter Berücksichtigung der vorliegenden Umstände in antizipierter Beweiswürdigung an, weitere Beweismittel würden nichts an der zu beurteilenden Sach- und Rechtslage ändern, weshalb auf zusätzliche Beweisabnahmen verzichtet wird.

4. Die Beschwerdeführer bestreiten einen wirtschaftlichen Sondervorteil, weil eine Überbauung der Parzelle aufgrund der Steilheit des Geländes nur schwer bzw. gar nicht möglich sei. Zudem erhalte die Parzelle Nr. xx1 überhaupt keinen Sondervorteil, da sie be-

reits über eine Erschliessung über die Parzelle Nr. xx2 verfüge, die sich ebenfalls in ihrem Grundeigentum befinde. Eine Erschliessung über diese Parzelle sei auch topografisch sinnvoller.

4.1 Die Gemeinde führt dazu aus, dass die Überbaubarkeit der Parzelle Nr. xx1 durchaus gewährleistet sei. Sie grenze im Süden an die Parzelle Nr. xx2, welche jedoch vollständig überbaut sei. Die bestehende und die an die Parzelle Nr. xx2 grenzende Strasse weise zur südlichen Grenze der Parzelle Nr. xx1 einen Höhenunterschied von ca. sieben bis acht Metern auf. Demnach könne die Parzelle Nr. xx1 keineswegs über die untere Parzelle Nr. xx2 erschlossen werden. Die Parzelle Nr. xx1 erhalte durch die Erschliessungsstrasse damit einen Sondervorteil.

4.2 Die Vorinstanz hielt in ihrem Entscheid fest, dass mit dem Bau der Erschliessungsstrasse «xxx» die Bauzone W2 im Gebiet B _____ sachgerecht erschlossen werde. Dieses Gebiet könne nun über eine 3 m breite und 165 m lange Strasse erreicht werden. Die Parzelle Nr. xx1, auf der sich keine Gebäude befänden, grenze direkt an diese neue Erschliessungsstrasse. Die Parzelle liege zweifelsohne im Einflussbereich der neuen Strasse. Durch ihren Bau werde die Zufahrt zu diesem Grundstück ermöglicht und die Beschwerdeführer würden als direkte Anlieger zur Erschliessungsstrasse «xxx» einen Erschliessungsvorteil erlangen und damit einen wirtschaftlichen Sondervorteil, der die Erhöhung des Verkehrswerts der betroffenen Liegenschaft und somit die grundsätzliche Beitragspflicht bewirke. Daran vermöge auch die Topographie der Parzelle Nr. xx1 nichts zu ändern, zumal die Parzelle Nr. xx1 überbaubar sei. Zudem könne die private Zufahrtsstrasse über die Parzelle Nr. xx2 gemäss Art. 17 Abs. 2 GEBG nicht beitragsmindernd berücksichtigt werden, zumal diese Zufahrt derzeit nicht bestehe.

4.3 Gemäss Art. 19 Abs. 2 Satz 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) regelt das kantonale Recht die Beiträge der Grundeigentümer an die Erschliessung ihrer Grundstücke. Grundstückeigentümerbeiträge fallen unter die öffentlich-rechtlichen Beiträge bzw. Vorzugslasten und sind folglich Kausalabgaben. Der Beitrag stellt die Gegenleistung für die staatliche Hauptleistung dar, die sich in der Erstellung oder Verbesserung des Werks äussert. Beiträge/Vorzugslasten werden einem beschränkten Kreis von Personen auferlegt, denen aus einer öffentlichen Einrichtung ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst. Es genügt die blosser Möglichkeit, den betreffenden Vorteil (die Strasse, die Versorgungs- und/oder Entsorgungsanlage usw.) zu nutzen. Ob es tatsächlich zur Nutzung kommt, ist daher nicht entscheidend, wobei der wirtschaftliche Vorteil aber konkretisiert sein muss und nicht bloss theoretisch/abstrakter Natur sein darf (vgl. BGE 131 I 313 E. 3.3; Urteile des Bundesgerichts

2C_790/2018 vom 5. April 2019 E. 2.1 und 2C_798/2017 vom 16. Februar 2018 E. 2.2.2 und 2.2.3 mit zahlreichen Hinweisen; Urteil des Kantonsgerichts A1 19 xxx vom 15. Mai 2019 E. 4.1).

Nach Art. 3 Abs. 2 GEBG schulden nur diejenigen Grundeigentümer Beiträge, denen das Werk einen wirtschaftlichen Sondervorteil bringt. Wirtschaftlicher Art ist ein Sondervorteil, wenn er als Vermögenszuwachs in Erscheinung tritt. Ob der Vorteil tatsächlich realisiert wird, ist nicht von Bedeutung (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C.278/2001 vom 7. Februar 2002 E. 2.2.; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., 2020, N. 2824; Alexander Ruch, Die Bedeutung des Sondervorteils im Recht der Erschliessungsbeiträge, ZBI 1997, S. 532 f.). In diesem Sinne hält auch Art. 14 Abs. 1 GEBG fest, dass die Höhe anhand des den betroffenen Grundeigentümern entstandenen wirtschaftlichen Sondervorteils sowie unter Beachtung des Gebots der rechtsgleichen Behandlung ermittelt wird. Der Beitragsperimeter orientiert sich grundsätzlich an den baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten (Art. 14 Abs. 2 GEBG), wobei die im Beitragsperimeter befindlichen Grundstücke in verschiedene Beitragsklassen eingeteilt werden (Art. 17 Abs. 1 GEBG). Die Behörde hat die "erheblichen Bemessungskriterien, soweit sie im Einzelfall von Bedeutung sind", zu berücksichtigen (Art. 17 Abs. 2 Satz 1 GEBG), vor allem aber auch "das Bestehen anderer genügender Zufahrten zum Grundstück" (Art. 17 Abs. 2 Satz 2 GEBG).

Für Strassen bestimmt Art. 70 des Strassengesetzes vom 3. September 1965 (StrG; SGS/VS 725.1), dass die Grundeigentümer, denen der Neubau, der Ausbau oder die Korrektur eines kantonalen oder kommunalen Verkehrsweges und seiner Nebenanlagen einen Wertzuwachs verschaffen, im Verhältnis der Vorteile, die ihnen daraus erwachsen, zu Beiträgen an die Kosten des Werkes herangezogen werden können. Dabei kann die Gemeinde bis zu 60 % der den Mehrwert bestimmenden Baukosten erheben, wenn es sich um eine kommunale Durchgangsstrasse handelt (Art. 76 Abs. 2 lit b StrG), und bis zu 75 % für Gemeindesackgassen, Gehsteige und Quartierparkplätze (Art. 76 Abs. 2 lit. b StrG).

4.4 Der Staatsrat hat den wirtschaftlichen Sondervorteil zu Recht bejaht. Massgebend ist, ob dem fraglichen Grundstück durch den Bau der Erschliessungsstrasse ein Mehrwert erwächst, was hier richtigerweise bejaht wurde (vgl. Art. 70 StrG). Die Parzelle Nr. xx1 hat durch die Erschliessungsstrasse nun eine direkte Zufahrt, was ihr aus Sicht der Verkehrssicherheit und des Strassenkomforts als auch aus der Sicht der Quartiererschliessung einen Sondervorteil bringt. Dieser Vorteil geht deutlich über jenen hinaus, den die Allgemeinheit aus dieser neuen Erschliessungsstrasse zieht. Der Argumentation

der Beschwerdeführer, wonach die Parzelle Nr. xx1 bereits vollumfänglich durch die Parzelle Nr. xx2 erschlossen sei, kann nicht gefolgt werden. Wie die Gemeinde richtigerweise darlegte, ist eine Zufahrt zur Parzelle Nr. xx1 via der Parzelle Nr. xx2 nicht vorhanden und wenig realistisch, da erstens ein Höhenunterschied von ca. sieben bis acht Metern zwischen der südlichen Grenze der Parzelle Nr. xx1 und der bestehenden Strasse, die direkt an die Parzelle Nr. xx2 grenzt, besteht und zweitens die Parzelle Nr. xx2 in ihrer ganzen Breite überbaut ist. Der Auffassung, dass die Parzelle Nr. xx1 aufgrund ihres steilen Geländes nicht oder nur schwer überbaubar sei und deshalb kein Sondervorteil vorliege, kann nicht gefolgt werden. Das Gelände weist zwar eine Steigung auf, doch schliesst eine solche dessen Überbauung per se nicht aus, da beispielsweise ein Terrassenhaus realisiert werden könnte. Durch die nun direkt bestehende Zufahrt durch die Erschliessungsstrasse «xxx» erfährt die Parzelle Nr. xx1 unweigerlich eine Steigerung ihres Verkehrswerts und die Beschwerdeführer erlangen einen wirtschaftlichen Sondervorteil, der abzugelten ist, wie es auch der Staatsrat zu Recht bejahte.

5. Die Beschwerdeführer machen geltend, die Erhebung der Grundeigentümerbeiträge der Gemeinde würden Art. 14 GEBG und das Rechtsgleichheitsgebot gemäss Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) verletzen. Die Gemeinde habe Art. 14 Abs. 2 GEBG nicht angewendet und die Vorinstanz habe über diese gesetzliche Bestimmung hinweggesehen. Für die Beschwerdeführer sei die baurechtliche Nutzungsmöglichkeit aufgrund der örtlichen Verhältnisse im Vergleich zu den übrigen Beitragspflichtigen nicht vergleichbar. Es rechtfertige sich deshalb nicht, dass sich sämtliche Parzellen in derselben Beitragsklasse befänden, zumal so die topographischen Gegebenheiten vor Ort nicht entsprechend berücksichtigt würden. Eine Gleichbehandlung lasse sich somit objektiv nicht begründen. Anstatt bei der Mehrwertabschöpfung eine Schematisierung vorzunehmen, wie dies möglich sei, wenn viele Parzellen betroffen seien und damit eine Einzelfallbetrachtung einen unverhältnismässigen Aufwand darstellen würde, hätte vorliegend eine Differenzierung die Arbeit nicht wesentlich erschwert.

5.1 Die Gemeinde bestreitet, dass die Rechtsgleichheit verletzt worden sei, sondern im Gegenteil, dass eine Fläche von 93 m² aus der Mehrwertabschöpfung entlassen worden sei und Grundeigentümerbeiträge für die Fläche von 653 m² zu entrichten seien. Damit sei den besonderen Verhältnissen der Parzelle Nr. xx1 im Osten Genüge getan. Für die Fläche von 653 m² sei der Sondervorteil in jedem Fall vollumfänglich gegeben.

5.2 Die Vorinstanz führte in ihrem Entscheid aus, dass für die Beitragsfestlegung eine Schematisierung vorgenommen worden sei, indem der Beitrag mittels zwei Parametern

(Grundstückfläche und Zugehörigkeit zu der Beitragsklasse) berechnet wurde. Alle sich im Perimeter befindlichen Parzellen seien der Beitragsklasse 1 zugeordnet worden, womit faktisch nur ein Parameter (Grundstückfläche) zur Beitragsfestlegung bestehe. Diese Schematisierung sei durchaus gesetzmässig, gerechtfertigt und objektiv, zumal der Aufwand für ein einzelfallweises Vorgehen nicht verhältnismässig wäre. Für die Vorinstanz sei nicht ersichtlich, inwiefern der Grundsatz der Rechtsgleichheit verletzt sein sollte.

5.3 Gemäss Art. 14 Abs. 1 GEBG wird die Höhe des Beitrags, in Berücksichtigung des im Gesetz vorgegebenen Rahmens, durch die den betroffenen Grundeigentümern entstandenen wirtschaftlichen Sondervorteile sowie dem Gebot der rechtsgleichen Behandlung der Beitragspflichtigen bestimmt. Nachteile, die dem Grundstück durch das Werk entstehen, sind angemessen zu berücksichtigen, sofern sie im Enteignungsverfahren nicht abgegolten worden sind. Nach Abs. 2 der vorgenannten Bestimmung werden die Grundeigentümerbeiträge in der Regel nach den baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten gemäss geltendem Recht und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse bestimmt. Grundlage für die Bemessung der Grundeigentümerbeiträge bilden namentlich die Grundstücksfläche, der Katasterwert der Liegenschaft, die Ausnutzungsziffer sowie die Zugehörigkeit zu einer Beitragsklasse innerhalb des Perimeters (Art. 16 Abs. 1 GEBG). Die zuständige Behörde kann gemäss Art. 16 Abs. 2 GEBG für die Beitragsbemessung diese Grundlagen einzeln oder kumulativ anwenden oder anderen Bemessungskriterien den Vorrang geben, damit eine vorteilsgerechte Verteilung der Beitragspflicht gewährleistet ist. Der Beitrag wird bestimmt, indem die vom Perimeter erfassten Grundstücke oder Grundstückteile in verschiedene Beitragsklassen eingeteilt werden (Art. 17 Abs. 1 GEBG). Die zuständige Behörde hat bei der Festlegung der Beitragsklassen die erheblichen Bemessungskriterien, soweit sie im Einzelfall von Bedeutung sind, zu berücksichtigen. Bestehen andere genügende Zufahrten zum Grundstück, sind diese zu berücksichtigen (Art. 17 Abs. 2 GEBG).

5.3.1 Bei der Festsetzung der Grundeigentümerbeiträge geht es um die individuelle Zuteilung von Anteilen der Werkkosten an die zu verpflichtenden Eigentümer. Zweifellos wäre es wünschenswert, für jeden Eigentümer individuell die Beiträge festzulegen. Aufgrund der grossen Anzahl von Eigentümern ist die Umsetzung dieser individualisierten Vorgehensweise aus praktischen Gründen nicht realisierbar (Urteile des Kantonsgerichts A1 17 45 vom 11. August 2017 E. 6.3; A1 13 320 vom 7. Februar 2014, E. 6.1.3). Eine schematische Unterteilung der Beiträge ist laut konstanter Rechtsprechung und Praxis möglich (Urteil des Bundesgerichts 2C_1131/2014 vom 5. November 2015 E. 4.2;

Vera Marantelli-Sonanini, Erschliessung von Bauland, Diss Bern 1997, S. 98 mit Hinweisen). Der verfügenden Instanz steht dazu ein weites Ermessen offen, welches dann überschritten oder missbraucht wird, wenn ihr Entscheid nicht mehr objektiv nachvollziehbar ist (Art. 16 GEBG; Urteile des Kantonsgerichts A1 19 43 vom 15. Mai 2015 E. 4.5; A1 04 116 vom 7. Oktober 2004 E. 5.1 mit Hinweisen; Vera Marantelli-Sonanini, a.a.O., S. 98). Sie missbraucht ihr Ermessen, wenn die Beitragsverfügung das Rechtsgleichheitsprinzip verletzt (Art. 14 Abs. 1 GEBG).

5.3.2 Was die rechtsgleiche Behandlung der Beitragspflichtigen betrifft, so ist Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln. Das Gleichheitsprinzip verbietet einerseits unterschiedliche Regelungen, denen keine rechtlich erheblichen Unterscheidungen zu Grunde liegen. Andererseits untersagt es aber auch die rechtliche Gleichbehandlung von Fällen, die sich in tatsächlicher Hinsicht wesentlich unterscheiden. Die Gleichbehandlung durch den Gesetzgeber oder die rechtsanwendende Behörde ist allerdings nicht nur dann geboten, wenn zwei Tatbestände in allen ihren tatsächlichen Elementen absolut identisch sind, sondern auch, wenn die im Hinblick auf die zu erlassenden oder anzuwendende Norm relevanten Tatsachen gleich sind (vgl. BGE 137 I 167 E. 3.5; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, a.a.O., N. 572).

5.4 Vorliegend wurden alle Beitragspflichtigen in die Beitragsklasse 1 eingeteilt. Weitere Beitragsklassen gibt es nicht. Die Parzellen der Beitragspflichtigen grenzen direkt an die Erschliessungsstrasse und profitieren demnach nach deren Erstellung alle von einer direkten Zufahrt zu ihren Parzellen. Ebenfalls ist allen Parzellen der Beitragspflichtigen gemeinsam, dass sie sich nicht in einer flachen Ebene, sondern in einem Steilhang befinden. Wie bereits in Erwägung 4.4 erwähnt, ist die Parzelle Nr. xx1 durchaus überbaubar, man denke hier an die Möglichkeit eines Terrassenhauses. Die Situation stellt sich bei den übrigen Parzellen der Beitragspflichtigen nicht wesentlich anders dar als bei den Beschwerdeführern, so dass sich eine unterschiedliche Behandlung rechtfertigen würde. Insofern liegt bei allen Parzellen die gleiche Ausgangslage vor und es wurden in Beachtung der rechtsgleichen Behandlung zu Recht alle Parzellen in die Beitragsklasse 1 eingeteilt. Für die Parzelle Nr. xx1 besteht entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer keine Zufahrt via die Parzelle Nr. xx2, die gemäss Art. 17 Abs. 2 GEBG zu berücksichtigen wäre. Es ist für das Kantonsgericht überdies nicht erkennbar, inwiefern besondere Verhältnisse vorliegen, gemäss welcher die Gemeinde die beitragspflichtige Grundstückfläche um 93 m² reduzierte und diese 93 m² aus der Mehrwertabschöpfung ent-

liess. Aufgrund des Verbots der reformatio in peius ändert das Kantonsgericht die angefochtene Verfügung aber nicht zuungunsten der Beschwerdeführer (Art. 79 Abs. 1 VVRG). Es liegen keine Gründe vor, die eine von den Beschwerdeführern geforderte Reduktion der Grundeigentümerbeiträge um 2/3 rechtfertigen würden. Das Kantonsgericht gelangt zum Schluss, dass die Vorinstanz eine Verletzung des Rechtsgleichheitsprinzips zu Recht nicht bejahte und dass sie ihr Ermessen bezüglich der Festsetzung der Grundeigentümerbeiträge nicht überschritten hat.

6. Die Beschwerdeführer rügen schliesslich, eine definitive Berechnung der Grundeigentümerbeiträge dürfe nicht auf Grundlage von Schätzungen erfolgen. Die öffentlich aufgelegene Schlussabrechnung vom 11. Juli 2016 weise für die Erstellungskosten der Erschliessungsstrasse einen Saldo von Fr. 422 000.-- aus. Darin seien aber vier Positionen lediglich geschätzt worden. Der Staatsrat führe aber aus, es sei auf die Schlussabrechnung abzustellen, da diese noch weitere Kosten enthalte, ohne diese jedoch zu präzisieren. Die Beschwerdeführer fordern, es müsste überprüft werden, ob die effektiven Erstellungskosten nicht tiefer ausfallen würden als in der Schlussabrechnung angenommen. Aus dem Kontoauszug der Gemeinde (Position 6 Verkehr, 620 Gemeindestrassennetz, 620.501.05 Erweiterung Erschliessungsstrasse B _____) per 20. Dezember 2018 lasse sich entnehmen, dass die effektiven Kosten mit Fr. 402 756.57 tiefer ausfallen als bei der Schätzung angenommen wurde. Dies sei eine Differenz von Fr. 19 243.45, bei der es sich mehr als nur um eine geringfügige Überschreitung handle. Damit sei das Kostendeckungsprinzip verletzt, gemäss dem der Gebührenertrag die Gesamtkosten nicht oder nur geringfügig überschreiten dürfe. Die Grundeigentümerbeiträge seien daher auf der Basis der effektiven Kosten von Fr. 402 756.57 zu berechnen, was dann zu Grundeigentümerbeiträgen von Fr. 25.93/m² führen würde. Die Berechnung der Gemeinde sei in jedem Fall entsprechend zu korrigieren.

6.1 Die Gemeinde entgegnet, dass sich die Schlussabrechnung auf Fr. 422 000.-- beaufe. Die geschätzten Kosten der Positionen Grundbucheintrag Mutationsakten, die Arbeiten der Expertenkommission, die Einspracheerledigung und die Administrationskosten sowie Diverses seien bis heute noch nicht fertig ausgeführt und könnten nicht anders als geschätzt werden. Die effektiven Kosten würden die geschätzten Kosten um mehrere tausend Franken übersteigen. Der Kontoauszug vom 20. Dezember 2018 könne in keiner Weise für die Berechnung der Grundeigentümerbeiträge berücksichtigt werden, da die Kosten der vorgenannten aufgeführten Kosten nicht enthalten seien.

6.2 Die Vorinstanz kam in ihrem Entscheid zum Schluss, dass es nicht zutrefe, dass die Gesamtkosten gemäss Saldo vom 20. Dezember 2018 tiefer ausfallen würden. Es

sei auf die Schlussabrechnung abzustellen und nicht auf den Kontoauszug, zumal die öffentlich aufgelegene Schlussabrechnung noch weitere Kosten enthalte.

6.3 Wie bereits in Erwägung 4.3 erwähnt, fallen Grundstückeigentümerbeiträge unter die öffentlich-rechtlichen Beiträge bzw. Vorzugslasten und sind folglich Kausalabgaben, deren Höhe sich nach dem Kostendeckungsprinzip bestimmt. Dies bedeutet, dass der Gesamtertrag der Gebühren die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweigs nicht oder nur geringfügig übersteigen darf. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist ein Gebührenüberschuss bis etwa 5 % noch mit dem Kostendeckungsprinzip vereinbar (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, a.a.O., N. 2777 f.; René Wiederkehr/Paul Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band II, 2014, N. 683 mit weiteren Hinweisen). Ein Verstoss gegen das Kostendeckungsprinzip liegt erst dann vor, wenn die erhobenen Abgaben auch bei vorsichtiger Beurteilung des künftigen Finanzbedarfes als übersetzt erscheinen. Muss das Gemeinwesen künftige Ausgaben, die noch nicht definitiv bestimmbar sind schätzen, so steht ihm hierbei ein gewisser Spielraum zu. (René Wiederkehr/Paul Richli, a.a.O., N. 697).

6.4 Zunächst ist festzuhalten, dass entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht auf den Kontoauszug abgestellt werden kann. Wie auch die Vorinstanz und die Gemeinde zu Recht erkannten, beinhaltet der Kontoauszug nicht alle Kosten, so beispielsweise die Positionen «Grundbucheintrag», «Expertenkommission», «Einspracheerledigung» und «Administration u. Diverses». Darüber hinaus sind im Kontoauszug auch Kosten aufgeführt, die schliesslich nicht in der Schlussabrechnung enthalten sind. So wurden gemäss Schlussabrechnung für Tiefbauarbeiten von C _____ Kosten von Fr. 218 134.90 aufgeführt. Rechnet man die an C _____ getätigten Zahlungen zusammen, die aus dem Kontoauszug vom 20. Dezember 2018 ersichtlich sind, sind dies insgesamt Fr. 244 588.60. Ein Kontoauszug ist nicht eine Schlussabrechnung, er zeigt lediglich auf, was für Zahlungen von diesem Konto aus getätigt wurden. Den Ausführungen der Beschwerdeführer, wonach die Gesamtkosten dem Kontoauszug entsprechen würden, kann daher nicht gefolgt werden.

Die geschätzten Positionen in der Schlussabrechnung mussten von der Gemeinde, wie diese zu Recht vorbrachte, geschätzt werden, da die definitiven Kosten noch nicht vorliegen. Dies ist einleuchtend, da das Verfahren auch noch keinen Abschluss gefunden hat. Die geschätzten Kosten machen insgesamt eine Gesamtsumme von Fr. 13 650.90 aus. Zieht man diese Summe von den Gesamtkosten von Fr. 422 000.-- ab, erhält man eine Summe von Fr. 408 349.10. Die geschätzten Kosten entsprechen damit ca. 3.34 % dieser Summe von Fr. 408 349.10. Es steht fest, dass die geschätzten Positionen einen

Aufwand generiert haben und zum Teil noch generieren werden, und damit der Prozentsatz kleiner sein wird. Würden die geschätzten Positionen effektiv aber dennoch tiefer ausfallen, so würden die Gesamterträge durch die Grundeigentümerbeiträge die Gesamtkosten gemäss der Schlussabrechnung nur geringfügig übersteigen und wären damit noch verhältnismässig. Die Rüge der Beschwerdeführer zielt somit auch in diesem Punkt ins Leere und ist abzuweisen.

7. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist daher vollumfänglich abzuweisen und die Beschwerdeführer gelten als unterliegende Partei.

7.1 Im Beschwerdeverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 89 Abs. 1 VVRG). Ausnahmsweise können die Kosten ganz oder teilweise erlassen werden (Art. 89 Abs. 2 VVRG). Vorliegend bestehen keine Gründe, von der Grundregel abzuweichen, weshalb die Beschwerdeführer die Gerichtsgebühr bezahlen müssen. Gemäss Art. 3 des Gesetzes betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden vom 11. Februar 2009 (GTar; GS/VS 173.8) setzen sich die Kosten aus den Auslagen der Entscheidbehörde sowie der Gerichtsgebühr zusammen. Die Gerichtsgebühr für Beschwerdeverfahren vor der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts beträgt in der Regel zwischen Fr. 280.-- und Fr. 5 000.-- (Art. 25 GTar). Aufgrund der Bedeutung des Falles sowie seines Umfangs und Schwierigkeitsgrads wird die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 1 500.—festgesetzt und den Beschwerdeführern in solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

7.2 Die Beschwerdeführer haben als unterliegende Partei keinen Anspruch auf Parteientschädigung (Art. 91 Abs. 1 VVRG e contrario). Gemäss Art. 91 Abs. 3 VVRG darf der obsiegenden Behörde in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen werden. In vorliegendem Fall ist kein Grund ersichtlich, von dieser Regelung abzuweichen, weshalb der Gemeinde keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

Demnach erkennt das Kantonsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 1 500.-- werden den Beschwerdeführern in solidarischer Haftbarkeit auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Das Urteil wird den Beschwerdeführern, dem Staatsrat des Kantons Wallis und der Einwohnergemeinde A _____ schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 26. November 2020