

Erschliessungsbeiträge – Art. 19 Abs. 2 RPG; Art. 76 und Art. 77 Abs. 1 BauG; Art. 24 StrG.

Beim Ausbau einer bereits bestehenden Erschliessungsanlage ist der für die Verpflichtung zur Leistung von Erschliessungsbeiträgen vorausgesetzte 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. Dabei ist ein objektiver Massstab anzuwenden und nicht auf die subjektiven Bedürfnisse des Grundeigentümers abzustellen (E. 2.4).

Art. 24 StrG berechtigt zu einer angemessenen Entschädigung, wenn dem Strassenanstösser die bestimmungsgemässe Nutzung seines Grundeigentums faktisch verunmöglicht oder unzumutbar erschwert wird (E. 4.1.3).

OGE 67/2016/3 vom 7. August 2018

Keine Veröffentlichung im Amtsbericht

Sachverhalt

Die Bauverwaltung der Gemeinde X. auferlegte A. und B. für deren Grundstücke Mehrwertbeiträge für die Erschliessung des Industriegebiets Y. Der Gemeinderat X. wies die dagegen erhobene Einsprache ab. Die Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz hiess den hierauf erhobenen Rekurs teilweise gut, belies indes den für den Perimeter "Strasse" zu bezahlenden Beitrag. Das Obergericht wies eine dagegen gerichtete Verwaltungsgerichtsbeschwerde von A. und B. ab.

Aus den Erwägungen

2.1. Nach Art. 19 Abs. 2 Satz 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) regelt das kantonale Recht die Beiträge der Grundeigentümer an die Erschliessung ihrer Grundstücke (vgl. BGer 2C_798/2017 vom 16. Februar 2018 E. 2.1 mit Hinweisen).

2.2. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke durch Erschliessungswerke neu oder besser erschlossen werden und dadurch eine Wertvermehrung erfahren, sind gemäss Art. 76 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG, SHR 700.100) zur Leistung von angemessenen Beiträgen an sämtliche dem Gemeinwesen erwachsenden 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 Gemeinden sind zum Erlass von Vorschriften über die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen verpflichtet (Art. 76 Abs. 4 BauG). [...]

2.3. [...]

2.4. Bei den Erschliessungsbeiträgen handelt es sich um Mehrwertbeiträge, das heisst um Abgaben, die als Ausgleich jenen Personen auferlegt werden, denen aus einer öffentlichen Einrichtung ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst (BGer 2C_798/2017 vom 16. Februar 2018 E. 2.2.3; 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002 E. 2.2).

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 Grundstücke wesentlich verbessert wird (BGer 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002 E. 2.2 mit Hinweisen). 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. Dabei ist ein objektiver Massstab anzuwenden und nicht auf die subjektiven Bedürfnisse des Grundeigentümers abzustellen (BGer 2C_775/2013 vom 2. April 2014 E. 3.3; 1C_481/2012 vom 21. Dezember 2012 E. 2.1; je mit Hinweisen). Entsprechend ist ein Sondervorteil trotz bestehender Erschliessung zu bejahen, wenn erst der Bau der neuen Anlage zu einer gesetzeskonformen Erschliessung der betroffenen Grundstücke führt (BGer 2C_759/2014 vom 6. Februar 2015 E. 6.3; 2C_665/2009 und 2C_670/2009 vom 25. Februar 2011 E. 4.2).

3. [...]

4.1.1. Gemäss Art. 24 des Strassengesetzes vom 18. Februar 1980 (StrG, SHR 725.100) ist, wie die Beschwerdeführer zu Recht ausführen, eine angemessene Entschädigung zu leisten, wenn einem Anstösser der seitliche Zutritt zu einer

Kantonsstrasse entzogen oder eingeschränkt wird und nicht Ersatz verschafft werden kann.

4.1.2. Die neue Strassenführung resultiert aus Vorgaben des Kantons [...]. Die in Art. 24 StrG normierte Entschädigungspflicht trifft denn auch den Kanton als Strasseneigentümer (vgl. Art. 5 Abs. 3 StrG). Streitig ist vorliegend aber der Kostenbeitrag, den die Beschwerdeführer der Gemeinde für den Strassenausbau zu entrichten haben. Es ist daher vorweg zu klären, ob die grundsätzlich im Rahmen von Art. 24 StrG zu berücksichtigenden Vor- und Nachteile der neuen *Strassenführung* bei der Berechnung des Mehrwerts des (von der Gemeinde beschlossenen) *Strassenausbau*s zu beachten sind.

4.1.3. Art. 24 StrG entspricht inhaltlich der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Entzug faktischer Vorteile, der immer dann einer materiellen Enteignung gleichkommt, wenn dem Strassenanstösser die bestimmungsgemässe Nutzung seines Grundeigentums faktisch verunmöglicht oder unzumutbar erschwert wird (vgl. BGE 131 I 12 E. 1.3 S. 15 ff.; 126 I 213 E. 1b/bb S. 216). Diese Auslegung von Art. 24 StrG wird auch dem gesetzgeberischen Willen am besten gerecht, wonach die kantonalen Enteignungsregelungen möglichst mit den bundesrechtlichen übereinstimmen sollten (vgl. Protokoll Sitzung Spezialkommission Strassenbau des Grossen Rats vom 12. September 1978, S. 268). Entsprechend ist eine auf Art. 24 StrG gestützte Entschädigung auch nur dann geschuldet, wenn nicht zumutbarer Ersatz verschafft werden kann (vgl. Vorlage des Regierungsrats vom 14. Oktober 1975 an den Grossen Rat betreffend den Erlass eines Dekrets zum Strassengesetz, S. 9). Dass vorliegend eine bestimmungsgemässe Nutzung der Grundstücke der Beschwerdeführer faktisch verunmöglicht oder unzumutbar erschwert wird, ist nicht ersichtlich und machen auch die Beschwerdeführer nicht geltend. Es scheint ihnen denn auch eher um die in Art. 24 StrG zum Ausdruck kommende Wertung – erhöhter Schutz des Zutritts zu Kantonsstrassen – zu gehen (vgl. dazu auch Vorlage der Spezialkommission Strassenbau des Grossen Rats 2/1976 vom 26. März 1979 an den Grossen Rat, S. 16).

4.1.4. Das Projekt zur Erschliessung des Industriegebiets Y. umfasst mehrere bauliche Veränderungen, die in einem direkten Zusammenhang stehen. Insbesondere bedingt die Erschliessung zwingend die Sperrung der Ausfahrt der P.-Strasse in die Q.-Strasse [...]. Dies wiederum hat zur Folge, dass Zufahrten von Westen und sämtliche Wegfahrten von der P.-Strasse über die R.-Strasse und die Quer Verbindung R./P.-Strasse geführt werden, mit entsprechenden baulichen Massnahmen. Da den einzelnen Elementen des Projekts somit keine Selbstständigkeit zukommt, ist von einem Gesamterschliessungswerk auszugehen (vgl. etwa BGer 1A.205/2000 und 1P.427/2000 vom 25. April 2001 E. 5). Es rechtfertigt sich

daher vorliegend, die Vor- und Nachteile der durch die kommunale Erschliessungsplanung hervorgerufenen Strassenführung bei der Ermittlung des Sondervorteils und damit des von den Beschwerdeführern zu zahlenden Erschliessungsbeitrags zu berücksichtigen. Dabei ist dem Interesse der Beschwerdeführer, den Zutritt zur Kantonsstrasse zu behalten, Rechnung zu tragen. Indes ist die in diesem Zusammenhang getätigte Aussage der Beschwerdeführer zu relativieren, wonach ihnen sämtliche Baubewilligungen ohne Vorbehalt erteilt worden seien. So wurde die Baubewilligung vom 16. Oktober 2009 [...] mit dem ausdrücklichen Hinweis erteilt, dass eine Zufahrt von der Q.- in die P.-Strasse langfristig nicht garantiert werden könne und der Kanton im Rahmen der Erschliessungsplanung die Schliessung dieser Ein- und Ausfahrt verlangen werde.