

Recht informiert.

## Der Newsletter von Pfisterer Fretz Rechtsanwälte, März 2018

### **Aus dem Bundesgericht: Verkehrsentlastung führt zu Strassenbaubeitrag**

**Gemäss dem kantonalen Baugesetz (BauG) können die Gemeinden von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Erschliessungsanlagen erheben. Die Beiträge richten sich nach dem Wertzuwachs, welchen die Grundstücke erfahren. Auch aus einer Entlastung von Durchgangsverkehr kann ein Wertzuwachs entstehen. Das hielt das Bundesgericht kürzlich fest ([Urteil 2C\\_798/2017 vom 16. Februar 2018](#)).**



Bauzonen müssen mit Strassen, Leitungen für Wasser und Abwasser usw. erschlossen werden. Erst dann sind sie baureif. Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) verpflichtet die Kantone, Regeln über Beiträge der Grundeigentümer an die Kosten der Erschliessungsanlagen zu schaffen (Art. 19 Abs. 2 RPG). Das Baugesetz des Kantons Aargau (Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen, BauG) hält fest, dass die Gemeinden von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten von Erschliessungsanlagen erheben können. Die Höhe der Beiträge richtet sich nach dem wirtschaftlichen Sondervorteil, das heisst vereinfacht gesagt nach dem Wertzuwachs, den ein Grundstück aufgrund der Massnahmen der Öffentlichkeit erfährt (§ 34 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG).

Ein wirtschaftlicher Sondervorteil kann vorliegen, wenn das Grundstück überhaupt erst erschlossen und damit baureif wird. Auch bei einer Verbreiterung einer bestehenden Strasse kann ein Wertzuwachs entstehen, weil nun beispielsweise Um- und Neubauten möglich werden, welche zuvor nicht zulässig waren. Entscheidend ist letztlich, dass der Vorteil in Geld umsetzbar ist und in einer objektiv messbaren Werterhöhung liegt ([AGVE 2002, S. 493, 496 ff.](#)). Es genügt die blossе (objektive) Möglichkeit, den betreffenden Vorteil (die Strasse, die Versorgungs- und/oder Entsorgungsanlage usw.) zu nutzen. Ob es tatsächlich zur Nutzung kommt, ist nicht entscheidend. Das heisst, die (subjektiven) Absichten des Grundeigentümers zählen nicht.

Im aktuellen Entscheid aus dem Kanton Wallis führte das Bundesgericht aus, der besondere Vorteil sei oft ohne weiteres erkennbar, wenn ein Grundstück neu erschlossen werde. Er sei jedoch weniger offenkundig, wenn er nicht in einem positiven Zutun liege, sondern - negativ - in verminderten Immissionen des Individualverkehrs. Auch dann könne ein beitragspflichtiger Sondervorteil entstehen. Zu denken sei etwa an Lärmschutzwände, mit welchen die planerischen, lärmrechtlichen Voraussetzungen geschaffen würden, um die betroffenen Grundstücke baureif zu machen (vgl. dazu [BGE 132 II 371 E. 2.4, S. 376](#)). Daraus leitete das Bundesgericht ab, wenn eine Gemeinde eine neue Erschliessungsstrasse erstelle und ein Grundstück infolge der neuen Erschliessungsstrasse insgesamt eine Verkehrsberuhigung erfahre, führe dies zu einem Wertzuwachs. Der Sondervorteil sei nicht bloss theoretisch/abstrakter Natur, sondern real und praktisch. So, wie es bei Errichtung oder Ausbau eines Verkehrswegs nicht entscheidend sei, ob der Grundeigentümer vom neuen Werk Gebrauch mache, sei es nicht notwendig, dass die Verkehrsberuhigung unmittelbar eintrete (E. 3.3.6).

Dieser Entscheid dürfte auch für den Kanton Aargau relevant sein. Entscheidend ist, ob aufgrund der Massnahme der Öffentlichkeit ein Wertzuwachs entsteht. Dieser kann auch durch eine Verkehrsentlastung der eigenen Wohnstrasse auftreten. Das ist nachvollziehbar. Der Wertzuwachs ist letztlich für die (örtliche) Abgrenzung entscheidend, ob ein Grundstück überhaupt beitragspflichtig wird oder nicht (Beitragsperimeter). Wie so oft ist also auch hier eine einzelfallweise Beurteilung gefragt.