

jenes der Lage der Grundstücke, im vorliegenden Beitragsplan für anwendbar zu erklären. Das ist nicht zu beanstanden (Erw. 3.3.).

Alle Parzellen liegen in der Zone W2 und verfügen über dieselben Ausnutzungsmöglichkeiten (die Ausnutzungsziffer beträgt 0.45; vgl. § 62 i.V.m. § 70 der Bauordnung [...]). Entsprechend lassen sich in diesem Bereich keine unterschiedlichen Vorteile feststellen. Die Anwendung des dritten angeführten Unterscheidungsmerkmals "überbaut/unüberbaut" schliesslich ist wenn möglich zu vermeiden; die Schätzungskommission führt dieses Kriterium mit Blick einerseits auf die zitierte verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung (Erw. 3.6.) und andererseits auf die Gemeindeautonomie im Beschwerdeverfahren auch nicht neu ein (Erw. 3.3.2.).

(...)

122 Ursprünglicher Beitragsplan nach §§ 34/35 BauG.

- Für die Auflage eines Beitragsplans ist nicht notwendig, dass sich die auszubauende oder zu übernehmende Strasse bereits im Gemeindeeigentum befindet. Entscheidend ist einzig, dass sie nach dem Projekt der Öffentlichkeit oder zumindest den Beitragsverpflichteten zum uneingeschränkten Gebrauch zur Verfügung steht (Erw. 3.2.1. ff.).
- Die gestützt auf den Beitragsplan erhältlich gemachten Gelder sind zweckgebunden, also für den Bau bzw. den Erwerb der betreffenden Strasse, einzusetzen. Andernfalls stünde jenen Grundeigentümern, die einen Beitrag geleistet haben, ein Rückforderungsanspruch gegen die Gemeinde zu (Erw. 3.2.4.).

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 28. Mai 2002 in Sachen Ehegatten K. gegen Einwohnergemeinde H.

Aus den Erwägungen

3.2.1. Mit dem Eigentum an Grundstücken geht grundsätzlich eine umfassende Herrschaft darüber einher (Peter Tuor / Bernhard Schnyder / Jörg Schmid, Das schweizerische Zivilgesetzbuch, 11. Auflage, Zürich 1995, S. 593 f.). Gebaut werden darf nur vom Ei-

gentümer (Öffentlichrechtliche Körperschaft, Anstalt oder Stiftung bzw. dem Privaten) selbst oder ausnahmsweise mit dessen Einwilligung. Die erstellte Baute gehört früher (Art. 667 und 671 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210] vom 10. Dezember 1907) oder später (im Fall eines Baurechts; vgl. Art. 675 und 779 ff. ZGB) infolge des sachenrechtlichen Akzessionsprinzips dem Grundeigentümer. Entsprechend hat für den Bau einer Strasse durch das Gemeinwesen regelmässig vorgängig der notwendige Rechtserwerb stattzufinden.

3.2.2. Im Rahmen der Erschliessungspflicht nach § 33 Abs. 1 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG; SAR 713.100) vom 19. Januar 1993 ist die Gemeinde baupflichtig. Grundeigentümer können im Rahmen eines entsprechenden Sondernutzungsplanes mit Bewilligung des Gemeinderates die geplanten Erschliessungsanlagen (z.B. Strassen) auch schon vor dem Zeitpunkt erstellen, den die Gemeinde in ihrem Erschliessungsprogramm (§ 33 Abs. 2 BauG) dafür vorgesehen hat (Vorfinanzierung gemäss § 37 Abs. 1 BauG). Die Gemeinde muss die vorfinanzierten Erschliessungsanlagen spätestens zu dem Zeitpunkt übernehmen, den das Erschliessungsprogramm für den Bau vorsieht (§ 37 Abs. 2 BauG). Hat noch kein Privater die Erschliessung vorgängig realisiert, muss die Gemeinde dies im vorgesehenen Zeitpunkt gemäss Erschliessungsprogramm tun (vgl. § 33 BauG; ...).

Handlungspflicht und -willen der Gemeinde bedingen die spätestens gleichzeitige Sicherung der Finanzierung der geplanten bzw. zu übernehmenden Strasse. Dafür muss und darf der Gemeinderat einen Beitragsplan ausarbeiten und auflegen (§§ 34 Abs. 1 und 37 Abs. 2 BauG). Bei Neuanlagen ist die kombinierte Auflage von Rechtserwerb, Projekt und Beitragsplan verbreitet und - mit dem Risiko der gegenseitigen Abhängigkeiten - zulässig.

Die Eigentumsfrage spielt somit nur und erst dann eine Rolle, wenn es um den tatsächlichen Eingriff, also die Erstellung der Baute, geht.

3.2.3. Aus den vorstehenden Erwägungen folgt, dass für die Auflage eines Beitragsplans nicht vorauszusetzen ist, dass sich die auszubauende oder zu übernehmende Strasse bereits im Gemeinde-

eigentum befindet. Wesentlich ist einzig, dass die betreffende Strasse nach dem Projekt der Öffentlichkeit bzw. zumindest den Beitragsverpflichteten zum uneingeschränkten Gebrauch zur Verfügung steht. Nur darin liegt ja der beitragsauslösende Sondervorteil. Konsequenterweise muss daher sogar die Beitragserhebung für eine Privatstrasse im Gemeingebrauch bzw. für eine Privatstrasse mit einem hohen Anteil öffentlicher Nutzung zulässig sein, da sonst mit derartigen Konstruktionen die bestehende Beitragserhebungspflicht (§ 34 Abs. 1 BauG) ausgehebelt werden könnte (vgl. im Übrigen den von den Beschwerdeführern selbst vorgebrachten Hinweis auf § 87 Abs. 4 BauG [...]).

Die Berechtigung, Beiträge zu erheben, hängt mit anderen Worten in keiner Weise von der sachenrechtlichen Berechtigung am für das Erschliessungsprojekt beanspruchten Land ab.

3.2.4. Selbstredend müssen die gestützt auf den Beitragsplan erhältlich gemachten Gelder zweckgebunden, also für den Bau bzw. den Erwerb der betreffenden Strasse, eingesetzt werden. Falls dies - wider Erwarten und Erfahrung - nicht geschehen sollte, stünde jenen Grundeigentümern, die einen Beitrag geleistet haben, ein Rückforderungsanspruch gegen die Gemeinde zu. Dieser wäre wohl analog der zivilrechtlichen ungerechtfertigten Bereicherung (*condictio causa data causa non secuta*; Art. 62 ff. des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Fünfter Teil: Obligationenrecht; SR 220; OR] vom 30. März 1911) mit verwaltungsgerichtlicher Klage (§ 60 Ziffer 3 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.100] vom 9. Juli 1968) durchzusetzen (...).

Vorliegend bestehen jedoch keinerlei Indizien dafür, dass irgendeine Zweckentfremdung der Strassenbaubeiträge beabsichtigt wäre. Im Gegenteil liegt mit dem Vorvertrag eine - zumindest öffentlich-rechtlich - durchsetzbare (§ 37 Abs. 3 BauG) Absichtserklärung hinsichtlich der Strassenübernahme durch die Gemeinde vor. Die Strassenparzellen und der für den Ausbau nötige Teil der Parzelle X. sollen denn auch gemäss Stellungnahme (...) noch vor Baubeginn in das Eigentum der Gemeinde übergehen (...).

(...)

123 Ursprünglicher Beitragsplan nach §§ 34/35 BauG.

- **Eine Strassenparzelle, die selbst die Erschliessungsanlage darstellt, ist nicht in den Beitragsperimeter einzubeziehen (Erw. 4.1.3.).**

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 28. Mai 2002 in Sachen Ehegatten K. gegen Einwohnergemeinde H.

Aus den Erwägungen

...4.1.3. Die Parzellen Y. und Z., die das übrige Strassenareal ausmachen, wurden im Rahmen der Parzellierung für diesen Zweck ausgeschieden. Nachdem sie als solche die Erschliessungsanlage darstellen, sind sie nicht in den Beitragsperimeter einzubeziehen - was es zu verteilen gilt, kann nicht selbst im Verteiler belastet werden (...). Dies gilt unabhängig vom Eigentümer - sei es ein Privater oder das Gemeinwesen.

(...)

124 Beitragsplan nach §§ 34/35 BauG: Zeitpunkt der Auflage.

- **Eine Gemeinde ist nicht gänzlich frei, wann sie den Beitragsplan öffentlich auflegt (Erw. 4.1.2.).**
- **Ein Beitragsplan muss vor Baubeginn des zugehörigen Projekts aufgelegt werden (Erw. 4.2.1. ff.).**
- **Ein Beitragsplan kann frühestens zusammen mit dem zugehörigen Projekt aufgelegt werden (Erw. 4.3.1. ff.)**

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 28. Mai 2002 in Sachen S. gegen Einwohnergemeinde L.

Aus den Erwägungen

4.1.2. Wie erwähnt sind die Gemeinden für die Finanzierung zur Beitragserhebung verpflichtet. Die genaue Regelung erfolgt in einem Beitragsplan (§ 35 Abs. 1 BauG). Das Gesetz enthält zum Verfahren