

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer II



II 2024 91

Entscheid vom 14. Juli 2025

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Präsident
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
Dr.iur. Frank Lampert, Richter
Dr.iur. Thomas Twerenbold, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____ AG,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch ...

gegen

1. **Bau- und Umweltbehörde Einsiedeln,**
Hauptstrasse 78, Postfach 161, 8840 Einsiedeln,
2. **Bezirksrat Einsiedeln,**
Hauptstrasse 78, Postfach 161, 8840 Einsiedeln,
Vorinstanzen,

Gegenstand

Kausalabgaben (Vorteilsabgabe)

Sachverhalt:

A. Mit Beschluss BRB Nr. 2021.181 vom 1. September 2021 erteilte der Bezirksrat der A._____ AG die Baubewilligung für den Abbruch von vier Gebäuden, Neubau Mehrfamilienhaus sowie Photovoltaikanlage auf Dach- und Balkongeländer auf der Liegenschaft B._____strasse (...).

In den Erwägungen der Baubewilligung wurde (u.a.) festgehalten, im vorliegenden Projekt sei vorgesehen, die Erschliessung ab der C._____strasse (Bezirksstrasse) zusammen mit dem Nachbargrundstück GB Nr. yyy, über eine gemeinsame Ein-/Ausfahrt zu realisieren. Hierdurch werde die Höhe, der bei einer Einzelererschliessung geschuldeten Vorteilsabgabe des Grundstücks GB Nr. xxx, anteilmässig um die Hälfte reduziert.

Das Dispositiv der Baubewilligung enthielt in Ziff. 3-3.1 folgenden Passus:

Erhebung Vorteilsabgabe (VTA)

Gemäss § 58 des Strassengesetzes vom 15. September 1999 (StraG; SRSZ 442.110) erhebt der Strassenträger die Vorteilsabgaben (VTA) für das Unterschreiten des Strassenabstandes (Fall 1) und bei Zufahrten und Zugängen (Fall 2), im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung, für die Bebauung oder für die bauliche Erweiterung der Nutzfläche (§ 58 Abs. 2 Bst. b StraG).

Beim vorliegenden Gesuch wird die Vorteilsabgabe für den zweiten Fall erhoben.

Die Berechnung einer allfälligen Vorteilsabgabe erfolgt in einem separaten Verfahren.

Im Weiteren erteilte die Bau- und Umweltbehörde mit Verfügung Nr. 046 vom 4. April 2022 der A._____ AG zudem die Baubewilligung für die in direktem Zusammenhang mit dem Baugesuch auf den Nachbargrundstücken GB Nrn. vvv und www stehenden Projektänderungen.

In den Erwägungen wurde dazu (u.a.) festgehalten, es sei vorgesehen, die Erschliessung ab der C._____strasse (Bezirksstrasse), zusammen mit den Nachbargrundstücken GB Nrn. vvv und www, über eine gemeinsame Tiefgaragen Ein-/Ausfahrt zu realisieren. Hierdurch werde die Höhe, der bei einer Einzelererschliessung geschuldeten Vorteilsabgabe des Grundstücks GB Nr. xxx, anteilmässig um die Hälfte reduziert.

Das Dispositiv der Verfügung enthielt in Ziff. 2-2.1 wiederum den folgenden Passus:

Erhebung Vorteilsabgabe (VTA)

Gemäss § 58 des Strassengesetzes vom 15. September 1999 (StraG; SRSZ 442.110) erhebt der Strassenträger die Vorteilsabgaben (VTA) für das Unterschreiten des Strassenabstandes (Fall 1) und bei Zufahrten und Zugängen

(Fall 2), im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung, für die Bebauung oder für die bauliche Erweiterung der Nutzfläche (§ 58 Abs. 2 Bst. b StraG).

Beim vorliegenden Gesuch wird die Vorteilsabgabe für den zweiten Fall erhoben.

Die Berechnung einer allfälligen Vorteilsabgabe erfolgt in einem separaten Verfahren.

B. Mit Schreiben vom 12. März 2024 räumte die Bau- und Umweltbehörde der A._____ AG Gelegenheit ein, sich bis spätestens zum 3. April 2024 zu den ermittelten Berechnungsparametern und der Berechnung der Vorteilsabgabe (VTA) zu äussern.

Mit Schreiben vom 2. April 2024 ersuchte die A._____ AG um Nachfrist für die Prüfung der Unterlagen und bat zugleich um Zustellung der gesetzlichen Bestimmungen der Strassenverordnung vom 18. Januar 2000 und der Bezirksratsbeschlüsse BRB Nr. 2020.82 und BRB Nr. 2083 vom 8. April 2020 "per Mail auf info@(...).ch".

Mit E-Mail vom 3. April 2024 übermittelte die Bau- und Umweltbehörde die gewünschten gesetzlichen Grundlagen und erstreckte die angesetzte Frist für eine allfällige Stellungnahme bis spätestens am 18. April 2024.

Innert erstreckter Frist bis 18. April 2024 ging bei der Bau- und Umweltbehörde keine Stellungnahme der A._____ AG ein.

Mit Beschluss Nr. 105 vom 13. Mai 2024 verfügte die Bau- und Umweltbehörde:

1. Die Vorteilsabgabe beträgt gemäss Ziffer 3 der Erwägungen CHF 26'944.00 (nicht mehrwertsteuerpflichtig). Dieser Betrag ist mit beiliegender Rechnung innert 20 Tagen ab Zustellung an die Bezirkskasse Einsiedeln zu überweisen.
2. Gegen diese Verfügung kann innert 20 Tagen ab Zustellung, gemäss den Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 6. Juni 1974 (VRP; SRSZ 234.110), beim Regierungsrat des Kantons Schwyz, Postfach 1260, 6431 Schwyz, Beschwerde erhoben werden.
3. [Zufertigung]

C. Gestützt auf die Rechtsmittelbelehrung reichte die A._____ AG am 4. Juni 2024 gegen den Beschluss der Bau- und Umweltbehörde beim Regierungsrat Beschwerde ein mit folgendem Rechtsbegehren:

1. Der Beschluss der Bau- und Umweltbehörde Nr. 105 des Bezirks Einsiedeln vom 13. Mai 2024 sei aufzuheben.
2. Es sei zu bestätigen, dass der Beschwerdeführer keine Vorteilsabgabe schuldet.
3. Unter Kostenfolge zzgl. MwSt. des Beschwerdegegners.

Mit Beschluss RRB Nr. 469/2024 vom 18. Juni 2024 überwies der Regierungsrat die Beschwerde als Sprungbeschwerde zur weiteren Bearbeitung an das Verwaltungsgericht.

Das Verwaltungsgericht trat mit Einzelrichter Entscheid vom 12. Juli 2024 auf die Beschwerde nicht ein und überwies die Sache zuständigkeitshalber zur Bearbeitung an den Bezirksrat.

Mit Beschluss BRB Nr. 2024.199 vom 11. September 2024 verfügte der Bezirksrat:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten und diese im Übrigen abgewiesen.
2. Die Verfügung der Bau- und Umweltbehörde vom 13. Mai 2024 wird bestätigt.
3. Die Verfahrenskosten werden auf 500 Franken festgelegt und vom geleisteten Verfahrenskostenvorschuss der Beschwerdeführerin bezogen.
4. Gegen diesen Beschluss kann binnen 20 Tagen ab Empfang schriftlich, mit Antrag und Begründung, Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erhoben werden.
5. [Zufertigung]

D. Am 9. Oktober 2024 reicht die A. _____ AG beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerde ein mit den Anträgen:

1. Es sei der Beschluss Nr. 2024.199 des Bezirksrats Einsiedeln vom 11. September 2024 aufzuheben und die Sache sei im Sinne der nachfolgenden Begründung an die Vorinstanzen zurückzuweisen.
2. Eventualiter sei der Beschluss Nr. 2024.199 des Bezirksrats Einsiedeln vom 11. September 2024 aufzuheben und es sei festzustellen, dass keine Pflicht zur Leistung einer Vorteilsabgabe besteht.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MwSt. zu Lasten der Vorinstanzen.

Mit Beschluss RRB Nr. 775/2024 vom 22. Oktober 2024 überweist der Regierungsrat die Beschwerde als Sprungbeschwerde zur weiteren Bearbeitung ans Verwaltungsgericht.

Der Bezirksrat beantragt in seiner Vernehmlassung vom 3. Dezember 2024, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie vollumfänglich abzuweisen.

Die Beschwerdeführerin hält in ihrer Stellungnahme vom 18. Februar 2025 an ihren Anträgen gemäss Beschwerde fest.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Zunächst ist zu prüfen, ob der Bezirksrat auf die Beschwerde nicht eintreten musste, weil dieser nach der Bewilligungserteilung die Rechtskraft der Pflicht zur Leistung einer Vorteilsabgabe unter dem Gesichtspunkt der abgeurteilten Sache (res iudicata) entgegenstehen soll.

1.1 Der Bezirksrat erwog, weitere objektive Prozessvoraussetzung sei u.a., dass über die Streitsache nicht bereits rechtskräftig entschieden worden sei. Diesbezüglich sei Folgendes festzuhalten:

- Die Abgabepflicht bei der Vorteilsabgabe gemäss § 58 StraG entstehe bei Zufahrten und Zugängen im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung für die Bebauung (§ 58 Abs. 2 lit. b StraG).
- In der Baubewilligung vom 1. September 2021 (BRB Nr. 2021.181) werde in E. 4 nicht nur explizit erwähnt, dass die Vorteilsabgabe des Grundstücks GB Nr. xxx geschuldet sei, sondern in Dispositiv Ziff. 2 explizit auch die Ein-fahrtsbewilligung in die C._____strasse erteilt und in Dispositiv Ziff. 3 in der Folge bestimmt, dass die Vorteilsabgabe erhoben werde. Einzig die Be-rechnung sei in ein separates Verfahren verwiesen worden. Die Vorteilsab-gabepflicht sei untrennbar mit der Ein-/Zufahrtsbewilligung verknüpft; indes-sen sei die Erhebung bzw. Bezifferung der Vorteilsabgabe in einem separa-ten Verfahren zulässig (EGV-SZ 2015, B 5.1).
- Die Baubewilligung sei unangefochten in Rechtskraft erwachsen und damit sei auch die grundsätzliche Pflicht zur Leistung einer Vorteilsabgabe rechts-kräftig, was auch mit § 58 Abs. 2 lit. b StraG korrespondiere.
- Praktisch identische Ausführungen würden sich in der Verfügung vom 4. April 2022 (E. 10, Dispositiv Ziff. 2-2.1) finden. Auch diese sei rechtskräftig.

Soweit daher die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde geltend mache, es sei keine Vorteilsabgabe abzugelten, sei auf die Beschwerde nicht einzutreten. Die Berechnung der Vorteilsabgabe selbst, wie sie der angefochtenen Verfügung vom 13. Mai 2024 zu Grunde liege, werde von der Beschwerdeführerin nicht be-stritten, und sei daher auch nicht näher zu prüfen. Zumal die erhobene Vorteils-abgabe auch korrekt nur in hälftiger Höhe und auch entsprechend der Vorgaben des Bezirksrates (SRE 630.410 Bezirk Einsiedeln) veranlagt worden sei (die an-dere Hälfte werde der Grundeigentümerin GB Nr. vvv in Rechnung gestellt).

Das Vorgehen der Beschwerdeführerin erscheine auch unter dem Aspekt von Treu und Glauben fragwürdig (Art. 5 Abs. 3 Bundesverfassung, BV, SR 101). Es sei ihr von Anfang an und wiederholt bekannt gewesen, dass eine Vorteilsabga-be geschuldet sei und sie habe für die Berechnung derselben auch alle notwen-

digen Unterlagen eingereicht. Es könne nun nicht angehen, die Einfahrtsbewilligung in Anspruch zu nehmen und konsumieren zu wollen, nachträglich aber die mit dieser verknüpfte Vorteilsabgabe ganz grundsätzlich zu bestreiten.

1.2 Die Beschwerdeführerin erachtet die Auffassung der Vorinstanz aus folgenden Gründen als falsch:

In den Baubewilligungen sei jeweils Folgendes festgehalten:

"(...) Beim vorliegenden Gesuch wird die Vorteilsabgabe gemäss Fall 2 erhoben.

Die Berechnung einer allfälligen Vorteilsabgabe erfolgt in einem separaten Verfahren.

(...)"

Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz sei in der Baubewilligung sowie in der Bewilligung der Projektänderung somit nicht eindeutig festgehalten worden, dass eine Vorteilsabgabe geschuldet sei. Mit der Formulierung *"einer allfälligen Vorteilsabgabe"* hätten die Bewilligungsbehörden vielmehr zu erkennen gegeben, dass über die Vorteilsabgabe insgesamt (Abgabepflicht sowie gegebenenfalls deren Höhe) in einem separaten Verfahren entschieden werde. Ansonsten hätten die Bewilligungsbehörden auf das Wort *"allfällige"* verzichtet. Aufgrund dieser Formulierung habe sich die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung denn auch nicht dazu veranlasst gesehen, gegen die Beschlüsse vorzugehen. Die Beschwerdeführerin habe sich nach Treu und Glauben aufgrund des Wortlauts der Bewilligung darauf verlassen dürfen, dass über die Pflicht zur Leistung einer allfälligen Vorteilsabgabe sowie gegebenenfalls deren Höhe in einem separaten Zeitpunkt entschieden werden würde.

Ebenso könne die Vorinstanz aus der Erteilung einer Einfahrtsbewilligung gemäss § 47 StraG nichts zu ihren Gunsten ableiten. Eine solche formell erteilte Bewilligung vermöge eine Vorteilsabgabepflicht nur dann zu begründen, wenn in materieller Hinsicht auch tatsächlich eine Bewilligungspflicht bestanden habe und eine direkte eigene Zufahrt zur Bezirksstrasse vorliege (vgl. VGE 723/03 vom 6.2.2004). Dies sei hier nicht der Fall.

Insgesamt liege demnach kein rechtskräftiger Entscheid über die Pflicht zur Leistung einer Vorteilsabgabe vor und die vorliegende Beschwerde sei zulässig.

1.3 Die Vorteilsabgabepflicht wird einerseits bei Strassenabstandsunterschreitungen gemäss § 42 StraG (welche hier nicht zur Diskussion stehen), sowie andererseits bei der Erstellung von Zufahrten und Zugängen gemäss § 47 f. StraG begründet. Ausgelöst wird die Abgabepflicht im ersten Fall im Zeitpunkt der Be-

willigungserteilung und im zweiten Fall im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung für die Bebauung oder für die bauliche Erweiterung der Nutzfläche (§ 58 Abs. 2 StraG). Auf Grund von § 47 StraG wird die Vorteilsabgabepflicht mithin begründet (i) beim Erstellen neuer, (ii) beim Ausbau- oder Umbau bestehender Zufahrten und privater Zugänge zu Strassen, sowie (iii) wenn über eine bestehende Zufahrt ein wesentlich grösserer oder andersartiger Verkehr in eine Strasse eingeleitet werden soll. Eine formell erteilte Bewilligung nach § 47 StraG vermag indes die Vorteilsabgabepflicht nur zu begründen, wenn in materieller Hinsicht auch tatsächlich eine Bewilligungspflicht bestanden hat und eine direkte (eigene) Zufahrt im Sinne der Rechtsprechung vorliegt. Die materielle Bewilligungspflicht wiederum sagt noch nichts über die Höhe der Abgabe aus. Die Abgabepflicht entfällt zum vornherein, wenn eine Bewilligungspflicht gemäss § 47 StraG gar nicht besteht (vgl. zum Ganzen: EGV-SZ 2004, B 5.1 E. 2.2 mit Hinweis auf VGE 723/03 vom 6.2.2004, E. 2.4 - 2.8).

Es ist unbestritten, dass der Einfahrtsbereich von der C. _____ strasse auf das Baugrundstück GB Nr. xxx der Beschwerdeführerin (bzw. die gemeinsame grundstückübergreifende Tiefgarage mit den benachbarten Baugrundstücken GB Nrn. vvv und www) über das Grundstück GB Nr. yyy erfolgt, deren Eigentümerin die D. _____ ist, und dass die bestehende Einfahrtsituation und Parkplatzsituation auf der Liegenschaft GB Nr. yyy neu gestaltet werden muss. Die Bewilligungspflicht gestützt auf § 47 StraG ist deshalb erstellt. Mit der Baubewilligung wird zudem die Abgabepflicht ausgelöst. Fraglich ist indessen, ob von einer direkten (eigenen) Zufahrt im Sinne der Rechtsprechung auszugehen ist. Über diese materielle Rechtsfrage ist mit der formell erteilten Bewilligung nach § 47 StraG richtigerweise noch nicht (rechtskräftig) entschieden (vgl. EGV-SZ 2004, B 5.1 E. 2.2). Es durfte von der Beschwerdeführerin nach Treu und Glauben auch nicht erwartet werden, das Rechtsmittel der Beschwerde gegen die Baubewilligung zu ergreifen, anderenfalls von ihrem Einverständnis mit der Erhebung der Vorteilsabgabe (VTA) ausgegangen werden konnte. Wird in der Baubewilligung die Festsetzung der Vorteilsabgabe zulässigerweise in ein separates Verfahren zugewiesen (vgl. EGV-SZ 2015, B 5.1 E. 3.4), dann darf auch angenommen werden, dass in diesem separaten Verfahren über die Frage entschieden wird, ob durch die Bewilligungserteilung überhaupt eine Vorteilsabgabepflicht begründet worden ist.

Damit aber ging die Vorinstanz zu Unrecht davon aus, mit der Baubewilligung sei bereits rechtskräftig über die Vorteilsabgabe entschieden worden.

2. Weiter ist in formeller Hinsicht zu prüfen, ob eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegt und die Sache deshalb zur Durchführung des rechtmässigen

gen Verfahrens an die Vorinstanzen (Bezirksrat bzw. Bau- und Umweltbehörde) zurückzuweisen ist (Rückweisungsantrag gemäss Beschwerde).

2.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass sie im Zusammenhang mit der Gewährung des rechtlichen Gehörs um eine Fristerstreckung für eine Stellungnahme ersucht habe (persönliche Übergabe am 2. April 2024). Nach Erhalt des Beschlusses der Bau- und Umweltbehörde vom 13. Mai 2024 habe sie überraschenderweise feststellen müssen, dass die beantragte Fristerstreckung einzig per E-Mail versandt worden sei. Wann diese E-Mail effektiv zugestellt worden sei, sei nicht mehr nachvollziehbar. Aufgrund der Ferienabwesenheiten und hoher Arbeitsbelastung habe diese E-Mail aber effektiv erst nach Zustellung des Beschlusses der Bau- und Umweltbehörde vom 13. Mai 2024 und somit auch erst nach Ablauf der erstreckten Frist zur Kenntnis genommen werden können.

Die Zustellung behördlicher Mitteilung habe grundsätzlich per Post zu erfolgen (vgl. § 4 VRP in Verb. mit §§ 144 ff. JG). Eine Zustellung per E-Mail genüge den Verfahrensvorschriften nicht. Die Beschwerdeführerin sei denn auch berechtigterweise davon ausgegangen, dass die Bau- und Umweltbehörde Fristen und Fristerstreckungen einzig eingeschrieben (oder zumindest per A-Post Plus wie das Schreiben vom 12.3.2024 betr. Vorteilsabgabe: Gewährung des rechtlichen Gehörs) versenden würde. Dies sei nicht der Fall gewesen. Die Bau- und Umweltbehörde habe dadurch das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin in schwerwiegender Weise verletzt. Die Sache sei zur Durchführung des rechtmässigen Verfahrens an die Vorinstanzen zurückzuweisen.

Vor diesem Hintergrund würden sich die Ausführungen des Bezirksrats im angefochtenen Beschluss, dass sich die Beschwerdeführerin wider Treu und Glauben verhalte, weil sie die Pflicht zur Leistung einer Vorteilsabgabe erst jetzt beanstande, als falsch erweisen. Vielmehr habe sich die Beschwerdeführerin aufgrund der Gehörsverletzung nicht vorgängig äussern können und habe sich zur Erhebung der bisherigen sowie des vorliegenden Rechtsmittels gezwungen gesehen.

2.2 Die Vorinstanz erachtete die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs als irrelevant und unglaubwürdig.

Irrelevant sei diese insbesondere aus dem Grund, weil die Berechnung und Festlegung der Abgabenhöhe, zu der die Beschwerdeführerin es versäumt habe, innert Frist Stellung zu nehmen, als solche gar nicht Beschwerdegegenstand sei.

Die Ausführungen seien wider Treu und Glauben und unglaubwürdig. Aus den Akten sei ersichtlich, dass die Beschwerdeführerin fortlaufend per Mail kommuniziert habe.

2.3 Bereits früh hat das Verwaltungsgericht in einem Leitentscheid die wesentliche Bedeutung des rechtlichen Gehörs im Verfahren über die Festsetzung der Vorteilsabgabe hervorgehoben (EGV-SZ 2002, B 5.1). Vor Erlass der Verfügung ist der abgabepflichtigen Person die Möglichkeit einzuräumen, zu dem von der Güterschätzungskommission beigezogenen Schätzwert und zu den weiteren Berechnungsparametern (Nutzfläche etc.) Stellung zu nehmen. Es seien ihr der voraussichtliche Inhalt der Verfügung oder zumindest die wesentlichen Elemente der zu treffenden Anordnung bekannt zu geben. Die Nichtwahrung des rechtlichen Gehörs stellt einen formellen Mangel dar, der zur Aufhebung der Verfügung und Rückweisung der Sache zur Gewährung des rechtlichen Gehörs führt. Es erfolgt keine Heilung des Mangels im Rahmen des (verwaltungsgerichtlichen) Rechtsmittelverfahrens (vgl. dazu jüngst VGE II 2024 11 vom 28.8.2024, E. 4.2).

Für die ordnungsgemässe Zustellung ist grundsätzlich die Verwaltungsbehörde beweisbelastet, welche daraus eine rechtliche Konsequenz (wie z.B. Auslösung des Fristenlaufs) ziehen will. Im Verfahren vor den Verwaltungsbehörden gilt der Grundsatz der Schriftlichkeit des Verwaltungsverfahrens (vgl. § 17 Abs. 1 VRP). Schriftliche Verfügungen, Entscheide oder Zwischenbescheide werden Parteien und Beteiligten in der Regel per Post zugestellt und damit eröffnet (vgl. § 33 Abs. 1 VRP; EGV-SZ 2003, C 17.1 E. 3.5). Die Zustellung auf dem elektronischen Weg mittels E-Mail kann zwar zulässig sein, ist aber ungeeignet, da der (den Behörden obliegende) Nachweis der ordnungsgemässen Zustellung kaum möglich ist oder zumindest nicht leicht erbracht werden kann (vgl. Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, N. 105 zu § 10 VRG/ZH).

Hier genügte deshalb die Kommunikation der Nachfrist durch die Behörden mittels E-Mail grundsätzlich nicht, weil damit (mangels Zustellungsnachweis) der Beweis der ordnungsgemässen Zustellung nicht erbracht werden kann. Kann die E-Mail nicht als zugestellt gelten, liegt eine Gehörsverweigerung vor, wenn die Beschwerdeführerin deshalb nicht Stellung nehmen konnte. Von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanzen zur Gewährung des rechtlichen Gehörs ist hier dennoch abzusehen. Allfällige Rügen gegen die Berechnung und Festlegung der Abgabenhöhe hätten von der Beschwerdeführerin auch noch vorgängig im Beschwerdeverfahren geltend gemacht werden können bzw. müssen. In der Beschwerde wurde jedoch lediglich geltend gemacht, dass die Voraussetzungen für die Erhebung der Vorteilsabgabe (VTA) schon erst gar nicht gegeben seien. Indem die Beschwerdeführerin dies unterliess und selbst im Rechtsmittelverfahren vor Verwaltungsgericht keine Einwände dieser Art vorbringt, verstösst sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben im Verfahren. Die Beschwerdeführerin muss sich vorwerfen lassen, mit allfälligen Rügen gegen die Berechnung und

Festlegung der Abgabenhöhe treuwidrig zugewartet zu haben. Auf ihren Antrag auf Rückweisung der Sache an die Vorinstanzen zur Gewährung des rechtlichen Gehörs kann hier deshalb nicht mehr eingetreten werden.

3. Ist eine Vorinstanz - wie vorliegend - auf ein Rechtsmittel zu Unrecht nicht eingetreten, so hebt das Verwaltungsgericht den Nichteintretensentscheid auf und weist die Akten an die Vorinstanz zurück, damit diese einen Sachentscheid trifft (VGE III 2022 68 vom 23.6.2022 E. 1). Nachdem sich die Vorinstanz aber nicht bloss auf die Eintretensfrage beschränkt, sondern die Beschwerde auch materiell geprüft und als unbegründet beurteilt hat, käme eine Rückweisung einem formalistischen Leerlauf gleich, weshalb sich ausnahmsweise in diesem Verfahren auch die Prüfung der materiellen Streitfrage rechtfertigt.

3.1 Die Vorinstanz erwog, auch wenn auf die Beschwerde noch eingetreten werden könnte, so wäre sie aus nachfolgenden Gründen abzuweisen:

Der Strassenträger erhebe für das Unterschreiten des Strassenabstandes und für die Erstellung von Zufahrten und Zugängen eine Vorteilsabgabe (§ 58 Abs. 1 StraG). Das Erstellen neuer und der Aus- oder Umbau bestehender Zufahrten und privater Zugänge zu Strassen bedürften einer Bewilligung des Strassenträgers. Eine Bewilligung sei auch erforderlich, wenn über eine bestehende Zufahrt ein wesentlich grösserer oder andersartiger Verkehr in eine Strasse geleitet werden solle (§ 47 Abs. 1 und 2 StraG).

Sinn und Zweck dieser Vorteilsabgabe sei die Erfassung derjenigen Grundeigentümer, welche für die Bebauung ihres Baugrundstücks in erschliessungsmässiger Hinsicht quasi nur eine Hauszufahrt (direkt) zur Kantons-, Bezirks- oder Gemeindestrasse zu erstellen hätten. Es solle somit verhindert werden, dass derjenige mit einer privaten Zufahrt bzw. mit einem Direktzugang zur öffentlichen Strasse ohne die Abgeltung insofern bevorteilt werde, als er keine Beteiligung an Erschliessungskosten leisten müsste (EGV-SZ 2003, B 5.2 E. 3a).

Vorliegend werde das Baugrundstück der Beschwerdeführerin (GB Nr. xxx) zusammen mit dem benachbarten Baugrundstück (GB Nr. vvv) über eine gemeinsame Tiefgarageneinfahrt erschlossen. Die Einfahrt in diese Tiefgarage erfolge ab der C._____strasse (GB Nr. zzz, Bezirksstrasse) mit Querung des Grundstückstreifens GB Nr. yyy in einer Länge von zirka acht Metern.

Aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 11. April 2022 gehe eine gegenseitige Einräumung von Fahrwegrechten auf dem Grundstückstreifen GB Nr. yyy zwischen den Grundeigentümern GB Nr. yyy (D._____), GB Nr. vvv (benachbartes Baugrundstück) und GB Nr. xxx (Baugrundstück der Beschwerdeführerin) hervor.

Die Grundeigentümer GB Nr. xxx und GB Nr. vvv leisteten für die Einräumung des (Über-) Fahrrechts je eine Entschädigung von 7'500 Franken.

Diese Erschliessungskosten für das Bauprojekt der Beschwerdeführerin, welches auf GB Nr. xxx 13 Wohnungen auf fünf Geschossen, eine Tiefgarage mit 17 Abstellplätzen sowie – zusammen mit GB Nr. vvv – sieben Besucherparkplätze im Freien umfasse, könnten als vernachlässigbar eingestuft werden. De facto liege zudem eine blossе Hauszufahrt ab der C._____strasse zum Baugrundstück GB Nr. xxx vor. Dies finde auch darin seine Bestätigung, dass vorliegend nicht der Grundeigentümer GB Nr. yyy, sondern die Beschwerdeführerin als Bauherrin für ihr Bauprojekt die Zu-/Einfahrt in die C._____strasse vorausgesetzt und auch verlangt habe. Die Zu-/Wegfahrt von der Tiefgarage (gemeinsam mit GB Nr. vvv) in die C._____strasse sei bereits im Baudossier Nr. 2020-0272 (Baubewilligung) und Baudossier Nr. 2020-0272-P2 (Projektänderungen) beurteilt und für korrekt befunden worden.

Aufgrund der Interessenlage und der Gesuchstellung sowie entsprechend dem Sinn und Zweck von § 58 StraG sei die Beschwerdeführerin abgabepflichtig und sei ihrerseits klarerweise eine Vorteilsabgabe geschuldet. Die Beschwerde sei daher, auch wenn auf diese eingetreten werden könnte, abzuweisen.

3.2 Die Beschwerdeführerin macht dagegen geltend, Voraussetzung für die Erhebung einer Vorteilsabgabe gemäss Rechtsprechung sei insbesondere, dass das Grundstück direkt an die öffentliche Strasse angrenze und über eine direkte eigene Zufahrt zur öffentlichen Strasse verfüge.

Entsprechend sei auch sowohl in dem Beschluss des Bezirksrats BRB Nr. 2020.82 (SRE 630.410) vom 8. April 2020 als auch im Merkblatt zur Vorteilsabgabe festgehalten, dass die Voraussetzungen für die Erhebung einer Vorteilsabgabe bestehen würden, wenn das Grundstück direkt an eine Bezirksstrasse angrenze und (z.B.) über eine direkte Grundstückszufahrt/Erschliessung zur Bezirksstrasse verfüge. Diese Voraussetzungen seien vorliegend aus folgenden Gründen nicht erfüllt:

Zwischen dem Grundstück GB Nr. xxx und der Bezirksstrasse (Grundstück GB Nr. zzz) liege das Grundstück GB Nr. yyy. Im Weiteren erfolge die Zufahrt zum Grundstück ab der C._____strasse (Bezirksstrasse) über die bereits bestehende Einfahrt auf dem Grundstück GB Nr. yyy und über die B._____strasse, welche sich auf dem Grundstück befinde und in der gemeinsamen Tiefgarageneinfahrt mit dem Grundstück GB Nr. vvv münde.

Daraus folge, dass das Grundstück GB Nr. xxx einerseits nicht direkt an die Bezirksstrasse angrenze. Ebenso ergebe sich andererseits, dass das Grundstück

GB Nr. xxx über keine direkte eigene Zufahrt zur Bezirksstrasse verfüge. Vielmehr erfolge die Zufahrt zum Grundstück über eine bereits bestehende – und aufgrund des vorliegenden Bauvorhabens nunmehr angepasste – Zufahrt des Grundstücks GB Nr. yyy sowie über den Teil der B._____strasse, welcher sich auf dem Grundstück GB Nr. xxx befinde. Diese Zufahrt auf dem Grundstück GB Nr. xxx diene nicht nur dem Grundstück GB Nr. xxx (und dem Grundstück GB Nr. vvv), sondern auch der Eigentümerin des Grundstücks GB Nr. yyy. Dass diese Zufahrt auf dem Grundstück GB Nr. yyy nur kurz sei, sei unerheblich.

Unabhängig davon rechtfertige sich die Erhebung einer Vorteilsabgabe auch unter Berücksichtigung des Sinnes und Zwecks dieser Abgabe nicht. Die Vorteilsabgabe sei vor dem Hintergrund entstanden, dass derjenige mit einem Direktzugang zur öffentlichen Strasse insofern bevorzugt wäre, als dass er keine Beteiligung an Erschliessungskosten leisten müsste. Dies im Gegensatz zu denjenigen, welche über eine andere Strasse in die Bezirksstrasse einfahren würden.

Vorliegend bestehe auf dem Grundstück GB Nr. xxx bereits die B._____strasse, welche mehrere Grundstücke erschliesse. Die vorliegende Einfahrt in die gemeinsame Tiefgarage erfolge denn auch ab dieser B._____strasse. Insofern habe die Beschwerdeführerin (bzw. der damalige Eigentümer) Erschliessungskosten (Erstellung und Unterhalt) für die B._____strasse auf dem Grundstück GB Nr. xxx tragen müssen. Auch aus diesem Grund rechtfertige es sich nicht, eine Vorteilsabgabe zu erheben.

3.3 Zum Erfordernis der direkten (eigenen) Zufahrt im Sinne der Rechtsprechung ist Folgendes beachtlich:

Im Zusammenhang mit der Einführung der Vorteilsabgabe hat der kantonale Gesetzgeber als abgeltungspflichtigen Sondervorteil sinngemäss den Umstand bezeichnet, dass derjenige mit einer privaten Zufahrt bzw. mit einem Direktzugang zur öffentlichen Strasse ohne die Abgeltung insofern bevorteilt wäre, als er keine Beteiligung an Erschliessungskosten leisten müsste. Die innere Rechtfertigung für die Vorteilsabgabe ist somit darin zu erblicken, dass – falls keine Vorteilsabgabe eingeführt worden wäre – der betreffende Grundeigentümer mit einem direkten Zugang zur Kantons-, Bezirks-, oder Gemeindestrasse sich an keinen Erschliessungskosten beteiligen müsste. Im Weiteren gilt es zu beachten, dass bei Eigentümern von Baugrundstücken, welche direkt an eine öffentliche Strasse anstossen und für die Erstellung einzelner Hauszufahrten jeweils Vorteilsabgaben zu entrichten haben, die Bereitschaft wächst, sich an einer gemeinsamen (rückwärtigen) Erschliessungslösung mit einer einzigen Einfahrt in die öffentliche Strasse (kostenmässig) zu beteiligen. Die Vorteilsabgabe dient letztlich auch dazu, anstelle von mehreren Hauszufahrten (welche jeweils direkt in eine Kantons-,

Bezirks- oder Gemeindestrasse einmünden) eine gemeinsame Erschliessungslösung zu fördern und damit die Anzahl der Einfahrten zu beschränken. Mit einer solchen Zusammenlegung von potentiellen Einfahrten wird insbesondere auch die Verkehrssicherheit verbessert (vgl. zum Ganzen: EGV-SZ 2004, B 5.1 E. 2.5 m.H.).

Hier kann nicht auf eine direkte (eigene) Zufahrt im Sinne der Rechtsprechung geschlossen werden (vgl. insb. VGE 721/03 vom 6.2.2004 zu einem vergleichbaren Fall). Der Einfahrtsbereich von der C._____strasse auf das Baugrundstück GB Nr. xxx der Beschwerdeführerin (bzw. die Tiefgaragenabfahrt für die gemeinsame grundstücksübergreifende Tiefgarage mit den benachbarten Baugrundstücken GB Nrn. vvv und www) erfolgt unbestrittenermassen über das Grundstück GB Nr. yyy, deren Eigentümerin die D._____ ist. Die Ein- und Ausfahrt dient damit nicht nur der Beschwerdeführerin (und der Grundeigentümerin der Nachbargrundstücke), sondern (insbesondere und bereits vor dem Neubau der Beschwerdeführerin) auch der D._____. Dies geht auch unbestrittenermassen aus dem Dienstbarkeitsvertrag mit der gegenseitigen Einräumung von Fahrwegrechten hervor. Dass es sich nur um eine kurze Zufahrtsstrecke handelt, ist unerheblich. Der Beschwerdeführerin ist in der Baubewilligung die erforderliche Einfahrtsbewilligung erteilt worden. Deswegen handelt es sich allerdings noch nicht um eine direkte (eigene) Zufahrt im Sinne der Rechtsprechung. Ausserdem dienen auch die Aussenparkplätze entlang der C._____strasse auf GB Nr. yyy (weiterhin) der Grundeigentümerin GB Nr. yyy (D._____) selbst. Unerheblich ist auch, dass die Erschliessungskosten nach Ansicht der Vorinstanz als vernachlässigbar eingestuft werden können. Dass keine oder allenfalls nur sehr geringe Kosten an die gemeinsame Erschliessung bezahlt werden müssen, ist belanglos. Die gemeinsame Einfahrt über die Parzelle GB Nr. yyy in die C._____strasse erscheint auch mit Blick auf die Beschränkung der Anzahl der Einfahrten und die Verkehrssicherheit als sinnvoll (soweit von einer rückwärtigen Erschliessung über die B._____strasse abgesehen wird, die sich so aus den Plänen auch gar nicht ergibt).

4. Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten wird.

5.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die auf Fr. 800.-- festzusetzenden Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) dem Bezirk auferlegt (vgl. § 72 Abs. 2 VRP).

5.2 Die anwaltschaftlich vertretene Beschwerdeführerin hat Anspruch auf eine Parteientschädigung (vgl. § 74 Abs. 1 VRP). Die Parteientschädigung ist in Be-

achtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, welcher für das Honorar im Verfahren vor Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht, und unter Beachtung der in § 2 des Gebührentarifs enthaltenen Kriterien sowie in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festzusetzen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde werden der Bezirksratsbeschluss vom 11. September 2024 sowie der Beschluss Nr. 105 der Bau- und Umweltbehörde vom 13. Mai 2024 ersatzlos aufgehoben; es wird festgestellt, dass keine Pflicht zur Leistung einer Vorteilsabgabe besteht.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 800.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden dem Bezirk auferlegt. Er hat den Betrag innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids auf das Postkonto IBAN CH10 0900 0000 6002 2238 6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen. Die Beschwerdeführerin hat am 28. Oktober 2024 einen Kostenvorschuss von CHF 800.-- geleistet, der ihr aus der Gerichtskasse zurückerstattet wird.
3. Der Beschwerdeführerin wird zulasten des Bezirks für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von CHF 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).
5. Zustellung an:
 - die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin (2/R)
 - die Vorinstanzen (2/R)
 - und den Regierungsrat (2/z.K.)

Schwyz, 14. Juli 2025

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 18. Juli 2025