

Schätzungskommission

Urteil vom 22. September 2021

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Boss, Ingold
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKBEI.2021.6**

1. **Diverse A. B. Z.**
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.

gegen

Einwohnergemeinde Y.

betreffend **Perimeterbeiträge**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1.1 Vom 4. März 2021 bis 6. April 2021 legte die Einwohnergemeinde (EG) Y. den Perimeter "Sanierung X. Strasse" öffentlich auf. Gegen diese Perimeterauflage erhoben am 31. März 2021 mehrere Anwohner der X. Strasse Einsprache. Sie beantragten eine zusätzliche Anhörung und machten v.a. geltend, beim Ausbau und der Korrektur bestehender Strassen könne die Gemeinde die entsprechenden Ansätze ermässigen. Zudem sei ein Nutzen, Vorteil oder Mehrwert für die Anwohner nicht gegeben. Ein weiterer Anwohner machte geltend, es gehe hier weder um einen Neubau noch um einen Anbau oder eine Korrektur. Es entstehe kein Mehrwert oder Sondervorteil; allenfalls seien ihm die Perimeterbeiträge zu stunden. Am 15. April 2021 fand eine Einspracheverhandlung statt. Es konnte keine Einigung erzielt werden.

1.2 Mit Einspracheentscheiden vom 7. Mai 2021 wurden die Einsprachen und Eventualanträge vollumfänglich abgewiesen. Dazu wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Erschliessung werde im Vollausbau inkl. Deckbelag ausgeführt. Der Ersatz der Wasserleitung und die Sanierung der Kanalisation seien nicht beitragspflichtig. Zudem seien hier die Strassenbauarbeiten mit einem Kredit von Fr. 550'000.- bei einem Gesamtkredit von Fr. 990'000.- veranschlagt. Eine Beitragspflicht sei gegeben. Eine Ermässigung des Beitragsansatzes von 80 % sei nicht gerechtfertigt; dies ergäbe sonst eine Ungleichbehandlung anderer Beitragspflichtiger und hätte Folgen für zukünftige Projekte. Betreffend die Parzelle GB Y. Nr. 001, einer überbauten Parzelle in der Landwirtschaftszone, könne auf die Erhebung von Perimeterbeiträgen auch nicht verzichtet werden. Der Beitrag sei nach der Bauvollendung zu leisten. Eine zinsfreie Stundung erübrige sich somit.

2.1 Mit Beschwerde vom 15. Mai 2021 (Postaufgabe) gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde gelangten folgende 12 Grundeigentümerschaften an die Kantonale Schätzungskommission: A. + B. Z. (Beschwerdeführer 1), und weitere (Beschwerdeführer 2 – 12). Zur Begründung wurde v.a. angeführt, es würden keine Mehrwerte oder Sondervorteile resultieren, da sich weder die Strassenbreite noch die enge Kurvenführung ändern liessen. Auf der ganzen Strassenlänge von 352 m sei es unmöglich, dass sich zwei Autos kreuzen könnten, ohne auf ein privates Grundstück auszuweichen. Eine Belagserneuerung würde ausreichen. Da die Gemeinde die Wasserleitungen ersetzen sowie die Kanalisation sanieren und daher die Strasse öffnen müsse, frage sich, ob sie nicht einen höheren Kostenanteil übernehmen müsse, um die Strasse wiederherzustellen. Auf weitere Fragen der Beschwerdeführer sei zudem nicht eingegangen worden. Trotz dem teuren Ausbau bleibe die Verkehrssituation unverändert. Sinngemäss wurde ausserdem die Frage gestellt, ob hier ein Perimeterbeitrag von 80 % gerechtfertigt sei.

2.2 Mit Beschwerde vom 17. Mai 2021 gelangte auch A. Z. (Beschwerdeführer 13) an die Schätzungskommission. Er beantragte, auf die Erhebung von Perimeterbeiträgen sei allgemein zu verzichten, da es sich weder um einen Neubau noch um einen Anbau oder eine Korrektur der Verkehrsanlage handle. Eventuell sei auf die Erhebung von Perimeterbeiträgen auf seiner Parzelle GB Y. Nr. 001 zu verzichten, da kein Mehrwert oder Sondervorteil entstehe. Die Perimeterbeiträge auf dieser Parzelle seien zudem bis zur Einzonung in die Bauzone zinsfrei zu stunden. Zur Begründung wurde im Wesentlichen geltend gemacht,

eine Beitragspflicht bestehe nicht, da die Strasse weder neu entstehe noch verbreitert oder verbessert werde. Höchstens die Kurvenverbreiterung für die Feuerwehrezufahrt sei ein minimaler Ausbau der Strasse. Vielmehr gehe es hier um ordentliche Unterhaltsarbeiten, die nicht beitragspflichtig seien. Weiter werde bestritten, dass der Betrag von Fr. 550'000.- ein namhafter Betrag von Fr. 990'000.- sei. Die Kofferung sei daher kein namhafter Anteil des Gesamtprojekts und es sei auf Perimeterbeiträge zu verzichten. Sodann erfahre der Beschwerdeführer 13 durch das Projekt keinen Mehrwert oder Sondervorteil; er sei auf die Strasse nicht angewiesen. Ausserdem sei eine Beitragspflicht für eine Basiserschliessung im kommunalen Reglement nicht vorgesehen. Auch deshalb sei auf die Erhebung von Perimeterbeiträgen auf dem Grundstück des Beschwerdeführers 13 zu verzichten. Ferner sei die X. Strasse nicht Erschliessungsstrasse seines Landwirtschaftsbetriebs; dieser werde über die Hintere Gasse erschlossen. Es gebe weder einen Mehrwert noch einen Sondervorteil oder einen anderen Nutzen durch eine Sanierung der X. Strasse. Schliesslich kämen mögliche Perimeterbeiträge erst zur Anwendung, wenn es zu einer Einzonung seiner Liegenschaft in die Bauzone komme. Frühestens mit dem Bau eines Gebäudes, das über die X. Strasse erschlossen sei, seien Perimeterbeiträge zu zahlen, weil vorher kein Nutzen oder Mehrwert vorhanden seien.

2.3 Mit Vernehmlassung vom 15. Juni 2021 beantragte die EG Y., die Beschwerden seien vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Zur Eingabe der Beschwerdeführer 1-12 wurde v.a. ausgeführt, die Gemeinde habe sich auf die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen gestützt. Ein beitragspflichtiger Strassenausbau bedeute auch dessen Erneuerung. Der Zustand der X. Strasse sei schon vorher schlecht gewesen. Die Strasse habe bis anhin über keine durchgehende Entwässerung verfügt. Dass eine vor über 60 Jahren erstmals geteerte Strasse nicht perimeterpflichtig sei, sei eine nicht bestätigte Annahme. Beim vorliegenden Projekt handle es sich nicht um einen Ausbau, sondern um eine Sanierung. Im Sinne einer Gleichbehandlung aller Einwohnerinnen und Einwohner solle mit der X. Strasse kein Präjudiz geschaffen werden. Betreffend die Eingabe des Beschwerdeführers 13 hielt die Gemeinde fest, dass mit der Sanierung der X. Strasse nicht nur der gesamte Strassenunterbau ersetzt werde, sondern die Strasse auch eine Entwässerung erhalte mit Versickerungsanlage im Strassenbereich und Notüberläufen an die bestehende Kanalisationsleitung und andere Arbeiten wie Hangsicherung, Anpassungen usw. Die Kosten für die Strassenbauarbeiten würden Fr. 550'000.- betragen; dies entspreche mehr als der Hälfte der Gesamtkosten von Fr. 990'000.-. Das sei sehr wohl ein namhafter Betrag. Beim Ausbau der Hinteren Gasse sei bereits ein Perimeterverfahren bezüglich der Parzelle GB Y. Nr. 001 durchgeführt worden. Die Schätzungskommission und das Verwaltungsgericht hätten damals die Eingaben des Beschwerdeführers 13 abgewiesen. Es sei irrelevant, ob die Hapterschliessung des Grundstücks über die Hintere Gasse erfolge oder über die X. Strasse. Laut Verwaltungsgericht sei GB Y. Nr. 001 die eigentliche Hofliegenschaft, die mit Haupt- und Nebengebäuden weitgehend überbaut sei. Dafür könne die Beitragspflicht nicht aufgeschoben werden. Sodann sei gemäss Verwaltungsgericht Voraussetzung zur Abgabenerhebung mithin der Nachweis eines geldwerten, d.h. realisierbaren Vorteils, der über das hinausgehe, was ein Werk der Allgemeinheit bringe. Dabei sei auf eine objektive Betrachtungsweise, unter Würdigung der örtlichen Verhältnisse, abzustellen. Nicht massgebend sei der Umstand, ob ein Grundeigentümer den ihm erwachsenen Vorteil und die Gründe für den Bau der Erschliessungseinrichtung auch nutze.

2.4 Mit Stellungnahme vom 12. Juli 2021 führten die Beschwerdeführer 1-7 an, die Unterschriften seien vollständig und würden der Schätzungskommission vorliegen. Die X. Strasse lasse durch ihre Enge keine Verbreiterung zu. Daher sei auch nach der Sanierung kein Mehrwert oder Sondervorteil gegeben. Der schlechte Zustand der Strasse werde gleichzeitig mit dem Ersatz der Wasserleitung und der Sanierung der Kanalisation behoben, weil die extra dafür geöffnete Strasse wieder zugedeckt werden müsse. Es gehe daher um normale Unterhaltsarbeiten, die keine Perimeterbeitragspflicht zur Folge hätten. Weiter müsse die Gemeinde das Alter der Strasse kennen; sie müsse die entsprechenden Planaufgaben vorlegen. Laut Schätzungskommission seien Unterhaltsarbeiten bei einer über 45-jährigen Strasse nicht beitragspflichtig. Sodann sei jede Strasse im Einzelnen zu beurteilen. Im Übrigen wurde auf das Kurzprotokoll der Anhörung mit den Bauverantwortlichen der Gemeinde verwiesen.

2.5 Mit Schreiben vom 15. Juli 2021 zur Kenntnisnahme an die Schätzungskommission machte die Beschwerdeführerin 12 gegenüber der EG Y. noch Schadenersatz infolge Immis-sionen geltend bezüglich des vorliegenden Projekts Sanierung X. Strasse.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die zwei Beschwerden vom 15. und 17. Mai 2021 gegen die Einspracheentscheide vom 7. Mai 2021 erfolgten frist- und formgerecht. Die Beschwerdeführer 1-13 sind zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der beiden Eingaben zuständig. Auf diese ist somit einzutreten.

2.1 Gemäss § 108 Abs. 1 PBG (Planungs- und Baugesetz, BGS 711.1) haben Gemeinden angemessene Beiträge zu verlangen, wenn Grundstücken durch die Erstellung öffentlicher Erschliessungsanlagen Mehrwerte oder Sondervorteile erwachsen. Die GBV (Kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, BGS 711.41) wiederholt in § 6 Abs. 1 den Grundsatz der Beitragspflicht von § 108 Abs. 1 PBG. Danach haben Grundeigentümer, welche durch den Neubau, bei Verkehrsanlagen auch durch Ausbau und Korrektur einer öffentlichen Erschliessungsanlage Mehrwerte oder Sondervorteile erhalten, der Gemeinde dafür Beiträge zu leisten. § 7 Abs. 1 GBV bezeichnet als solchen Neubau das Erstellen einer neuen Strasse oder einer neuen Abwasserbeseitigungs- oder Wasserversorgungsanlage. Strassenausbau bedeutet die wesentliche Verbesserung oder Verbreiterung einer bestehenden Strasse, das erstmalige Auftragen eines Hartbelags oder die Erneuerung des Strassenunterbaus (§ 7 Abs. 2 GBV). Beiträge werden nach § 8 Abs. 1 lit. a GBV nicht erhoben für ordentliche Unterhaltsarbeiten (wiederkehrende Belagserneuerung, Kanalreinigung usw.). Die Gesamtheit der Grundeigentümer, deren Grundstücke durch den Neubau einer Strasse einen Mehrwert oder Sondervorteil erhalten, haben an die Erstellungskosten der Gemeinde nach § 42 Abs. 1 lit. a GBV für Erschliessungsstrassen 80 % der Kosten zu bezahlen. Die Gemeinde kann diese Ansätze erhöhen. Gemäss § 42 Abs. 3 GBV können beim Ausbau und bei der Korrektur bestehender Strassen die Ansätze nach Abs. 1 ermässigt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, ob bereits an den Neubau Beiträge geleistet worden sind (vgl. zum Ganzen § 4 kommunales Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren).

2.2 Bei den Erschliessungsbeiträgen geht es um sog. Mehrwertbeiträge, d.h. um Abgaben, die als Ausgleich jenen Personen auferlegt werden, denen aus einer öffentlichen Einrichtung ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst. Als Vorzugslasten werden die Erschliessungsbeiträge denjenigen Grundeigentümern überbunden, deren Grundstücke durch die Errichtung im Wert zunehmen. Ob einem Grundstück ein besonderer Vorteil zukommt, ist aufgrund einer objektiven Betrachtung zu beurteilen. Der durch die Erschliessung geschaffene Vorteil darf nicht nur theoretischer Natur, sondern muss objektiv gesehen realisierbar sein. Es ist aber unerheblich, ob der durch die Erschliessung betroffene Grundeigentümer den Mehrwert durch Überbauung oder Verkauf des Grundstücks in Geld umsetzt (Bundesgericht, BGer vom 7.2.2002, 2P.278/2001); ausschlaggebend ist der Wertzuwachs, den der durchschnittliche Käufer eines Grundstücks einer Erschliessungsanlage beimisst.

2.3 Nach der Rechtsprechung kann beim Ausbau einer Erschliessungsanlage ein beitragspflichtiger Sondervorteil entstehen, wenn die Erschliessung dadurch wesentlich verbessert wird (Solithurnische Gerichtspraxis SOG 2014 Nr. 20 E. 4.2 mit Hinw. auf BGer vom 7.2.2002). Eine solche wesentliche Verbesserung liegt u.a. dann vor, wenn eine bestehende Strasse im Sinn einer neubauähnlichen Umgestaltung «abgebrochen» und in besserer Qualität mit neueren Methoden an gleicher Stelle neu gebaut wird. Nach ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts löst auch eine bloss teilweise Erneuerung des Strassenunterbaus eine Beitragspflicht gemäss § 7 Abs. 2 GBV aus, solange die Kosten der neuen Kofferung einen namhaften Anteil der Gesamtaufwendungen ausmachen. Diese Praxis wurde durch das Bundesgericht mehrfach bestätigt (BGer vom 17.5.2010, 2C_638/2009, E. 2.1; vgl. auch BGer vom 19.4.2012, 2C_619/2011 E. 4.2; je mit Hinw.). Das Vorliegen einer Verbesserung wurde in der Praxis bei einer Strasse bejaht, die stark bombiert war, tiefe Spurrinnen aufwies, teilweise einen gerissenen Deckbelag mit Flickern und Löchern hatte, deren Unterbau nur aus einem Steinbett bestand und nicht frostsicher war, nachdem die Strasse durch Ausgleichung des Längenprofils, talseitigem Einbau einer Winkelstütze, Kofferung, Ersetzung von Randabschlüssen, Einbau von Tragschicht mit Deckbelag saniert wurde (Urteil des Verwaltungsgerichts Bern vom 29.9.2006, in BVR 2007, S. 70 ff., S. 75). Beitragspflichtig war gemäss dem Berner Verwaltungsgericht auch die Sanierung einer Strasse mit ca. 20 cm hohem Naturbelag, auf dem eine Asphaltsschicht aufgezogen wurde. Die Sanierung bestand aus der Anlegung eines Koffers und der talseitigen Errichtung einer Stützmauer (BVR 2007, S. 77).

3. Im konkreten Fall ist zuerst streitig, ob überhaupt eine Beitragspflicht besteht bzw. ein beitragspflichtiger Ausbau der X. Strasse oder ob eine nicht beitragspflichtige Sanierung der Strasse vorliegt. Laut Gemeinde geht es hier v.a. um eine beitragspflichtige Erneuerung des Strassenunterbaus. Die Grundeigentümer hätten einen Nutzen bzw. Mehrwert.

3.1 Anhand der Angaben und Unterlagen bzw. Vorakten ist hier entgegen der Auffassung der Gemeinde kein relevanter Mehrwert erkennbar. Zwar kann sich fragen, ob aufgrund des Alters der Strasse von offenbar über 60 Jahren noch ein brauchbarer Strassenunterbau vorliegt. Zum ursprünglichen Zustand der Kofferung der Strasse vor der umstrittenen Sanierung finden sich in den Unterlagen, namentlich im Ingenieursbericht des Bauprojekts indessen keine eindeutigen Aussagen oder Fotos. Nach den eigenen Angaben der Gemeinde ist hier denn nicht von einem Ausbau, sondern von einer Sanierung auszugehen, welche keine

Beitragspflicht nach sich zieht (§ 8 Abs. 1 GBV). Daran ändert nichts, dass die Kurve der Strasse verbreitert und die Beleuchtung erneuert wird. Die Kurvenverbreiterung ist denn unstrittig minimal. Dass sich zwei Fahrzeuge auf der Strasse kreuzen können, erscheint zudem als nicht ohne weiteres möglich. Das vorliegende Strassenbauprojekt ist ausserdem offensichtlich in Zusammenhang mit dem Ersatz der Wasserleitung und der Sanierung der Kanalisation erfolgt. Dass eine neue Strassenkoffierung notwendig wäre, ist aus den Unterlagen demnach nicht ersichtlich. Nach dem Gesagten ist nicht nur in Bezug auf die Sanierung der Wasserleitung und der Kanalisation unbestritten keine Beitragspflicht gegeben, sondern auch bezüglich des streitigen Strassenbaus. Die Beschwerden sind somit begründet.

3.2 Was die Gemeinde weiter einwendet, vermag nicht zu überzeugen. Zwar kann nicht generell gesagt werden, dass eine über 60-jährige Strasse nicht perimeterpflichtig sei; dies ist stets im Einzelfall zu beurteilen. Hier geht es aber wie gesehen nach den eigenen Angaben der Gemeinde um eine Sanierung, mithin um nicht beitragspflichtige Unterhaltsarbeiten und nicht um einen beitragspflichtigen Ausbau. Damit wird in der Gemeinde noch kein Präjudiz geschaffen. Es kann demnach offenbleiben, ob die Kosten für die Strassenbauarbeiten ein namhafter Betrag des Gesamtprojekts sind. Der unstrittig schlechte Vorzustand der Strasse wird zusammen mit der Sanierung der Kanalisation und der Wasserleitung beseitigt. Die X. Strasse verfügte aufgrund der Angaben der Gemeinde indessen bis anhin zumindest über eine teilweise Entwässerung. Nach dem Gesagten muss nicht geprüft werden, ob der Kostenanteil der Beschwerdeführer nicht geringer ausfallen müsste. Ebenso wenig zu beurteilen ist nach dem Ausgeführten der Eventualantrag des Beschwerdeführers 13, wonach der Perimeterbeitrag auf seiner Parzelle zinsfrei zu stunden sei. Schliesslich kann auch auf die Schadenersatzforderung der Beschwerdeführerin 12 gegen die Gemeinde infolge Immissionen (Eingabe vom 15.7.2021 zur Kenntnismahme) im vorliegenden Perimeterbeitragsverfahren nicht weiter eingegangen werden.

3.3 Nach den Erwägungen sind die Beschwerden gutzuheissen und der provisorische Beitragsplan X. Strasse ist aufzuheben.

4. Bei diesem Verfahrensausgang hat die unterliegende Gemeinde die Kosten zu tragen. Diese sind nach den §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 2'800.- festzusetzen. Ausgangsgemäss ist der Gemeinde keine Parteientschädigung zuzusprechen. Parteientschädigungen sind auch den obsiegenden Beschwerdeführern nicht geschuldet, da sich diese selber vertreten haben.

Demnach wird **erkannt**:

1. In Gutheissung der Beschwerden wird der provisorische Beitragsplan X. strasse aufgehoben.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'800.- werden der Einwohnergemeinde Y. zur Bezahlung auferlegt.

Im Namen der Schätzungskommission

Der Präsident:

Der Aktuar:

M. Frey

W. Hatzinger

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen ab Erhalt Beschwerde (im Doppel) an das Verwaltungsgericht, Amthaus, 4502 Solothurn, erhoben werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und muss unterzeichnet sein.

Dieser Entscheid ist schriftlich zu eröffnen an:

- div. Beschwerdeführer (eingeschrieben)
- Präsidium der EG Y. (eingeschrieben)

Expediert am:

(Die gegen dieses Urteil vor Verwaltungsgericht erhobene Beschwerde der EG Y wurde mit Urteil VWBES.2021.441 vom 20. Oktober 2022 abgewiesen)