

Schätzungskommission

Urteil vom 14. September 2022

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Boss, Brunner
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKBEI.2021.8**

1. **A. Y. AG**, v.d.
2. **B. Z.**
3. **C. X.**, v.d.

gegen

Baudirektion W.
v.d.

betreffend **Erschliessung/ Beitragsplan V-Strasse**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1.1 Vom 25. März 2021 bis 23. April 2021 legten die Baudirektion W. und die U. folgende Beitragspläne öffentlich auf: V-Strasse: Ausbau Erschliessungsstrasse und neuer Gehweg sowie Neubau Kanalisation und Wasserleitung; Beitragspläne Strasse, Kanalisation und Wasser. Das Ausbauprojekt umfasst eine Verbreiterung der Strasse auf 6.00 m, die Erstellung eines neuen Gehwegs von 2.00 m Breite, eine neue Strassenentwässerung sowie den entsprechenden Ausbau der öffentlichen Strassenbeleuchtung. Die bestehende Strassenfundamention muss vollständig entfernt und ersetzt oder neu erstellt werden (Auflageakten Ziff. 2.3).

1.2 Gegen den Beitragsplan Strasse erhob die A. Y. AG am 22. April 2021 Einsprache an die Baudirektion mit folgenden Rechtsbegehren: Auf die Beitragshebung für das Grundstück GB W. Nr. 0001 sei zu verzichten und der Beitragsplan insofern anzupassen, als die Einsprecherin für ihr Grundstück nicht beitragspflichtig sei. Eventualiter sei der Beitrag für das Grundstück auf Fr. 263.87 festzusetzen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzügl. MwSt. Der Beitragsplan verletze die Beitragspflicht, das Äquivalenzprinzip, die Berechnungsgrundsätze und die Vorgaben zur Berechnungsgrundlage.

1.3 Am 23. April 2021 erhob auch B. Z. Einsprache mit den Rechtsbegehren, von der Erhebung eines Grundeigentümerbeitrags zu seinen Lasten sei abzusehen. Eventualiter sei der Einsprecher mit einem Anteil von höchstens 20 % der Kosten für den Perimeteranteil zu belasten; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stadt W.. Es bestehe kein Mehrwert und damit auch keine Beitragspflicht, sondern ein Minderwert infolge erhöhtem Verkehrsaufkommen. Für eine schematische Perimeterberechnung fehle eine gesetzliche Grundlage. Zudem sei das Äquivalenzprinzip verletzt wie auch das Verursacherprinzip. Ausserdem sei die Rechnungsstellung intransparent. Die Kosten seien von der öffentlichen Hand und den bauwilligen Eigentümern zu tragen.

1.4 Ebenfalls am 23. April 2021 erhob C. X. Einsprache, grundsätzlich mit denselben Rechtsbegehren wie B. Z. Subeventualiter sei für die Beitragsberechnung nur das Grundstück GB Nr. 0002 von C. X. einzubeziehen. Diese Einsprache wurde im Wesentlichen gleich begründet wie diejenige von B. Z.

1.5 Mit Einspracheentscheid vom 8. November 2021 wurde die Einsprache der A. Y. AG abgewiesen. Dass die Einsprecherin bereits beim Neubau der Strasse Beiträge entrichtet habe, treffe anhand der Planunterlagen nicht zu. Dies gelte auch für den Einwand, das Grundstück erfahre keinen Sondervorteil aufgrund des Ausnützungstransfers. Der Einbezug in den Beitragsplan sei nicht zu beanstanden. Dass die Parzelle aktuell nicht überbaut werden könne, sei ohne Belang. Massgebend sei die Ausnützungsziffer nach dem Zonenplan. Diese sei hier korrekt berücksichtigt worden.

1.6 Mit Einspracheentscheid vom 8. November 2021 wurde auch die Einsprache von B. Z. abgewiesen. Dazu wurde im Wesentlichen angeführt, beim Ausbau der V-Strasse gehe es unstrittig um einen beitragspflichtigen Strassenausbau. Das Grundstück GB Nr. 0003 verfüge über einen direkten Anstoss zur V-Strasse. Dass eine Mauer errichtet worden sei, sei nicht relevant. Ein Zugang sei mit relativ einfachen Mitteln realisierbar. Mit der Strasse verfüge

das Grundstück über eine weitere Erschliessungsmöglichkeit. Zudem bestünden ein Privatweg und damit ein Durchgang für Fussgänger. Das Grundstück habe noch keine Perimeterbeiträge an den Strassenbau geleistet. Die Beitragspflicht sei nicht zu beanstanden. Der Beitragsplan sei nach der GBV erstellt worden. Eine Verletzung des Äquivalenzprinzips liege nicht vor. Massgebend für die Kosten sei schliesslich die definitive Abrechnung, die wiederum anfechtbar sei.

1.7 Mit Einspracheentscheid vom 8. November 2021 wurde die Einsprache von C. X. ebenfalls abgewiesen, im Wesentlichen mit derselben Begründung wie bei B. Z.: Beim Ausbau der V-Strasse gehe es unstreitig um einen beitragspflichtigen Strassenausbau. Das Grundstück GB Nr. 0004 verfüge über einen direkten Zugang zur V-Strasse. Dass eine Mauer errichtet worden sei, sei nicht relevant. Mit der Strasse verfüge das Grundstück über eine weitere Erschliessungsmöglichkeit. Gleiches gelte für das Grundstück GB Nr. 0002. Zudem bestünden ein Privatweg und damit ein Durchgang für Fussgänger. Beide Grundstücke hätten noch keine Perimeterbeiträge an den Strassenbau geleistet. Die Beitragspflicht sei nicht zu beanstanden. Der Beitragsplan sei nach der GBV erstellt worden. Eine Verletzung des Äquivalenzprinzips liege nicht vor. Massgebend für die Kosten sei schliesslich die definitive Abrechnung, die wiederum anfechtbar sei.

2.1 Gegen den Einspracheentscheid vom 8. November 2021 reichte die A. Y. AG (nachfolgend Beschwerdeführerin 1) am 18. November 2021 bei der Kantonalen Schätzungskommission Beschwerde ein. Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben. Auf die Beitragserhebung sei zu verzichten und der Beitragsplan sei insofern anzupassen, als die Beschwerdeführerin 1 für ihr Grundstück nicht beitragspflichtig sei. Eventualiter sei der Beitrag für ihr Grundstück auf Fr. 263.87 festzusetzen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzügl. MwSt. Zur Kurzbegründung wird vor allem geltend gemacht, für das Grundstück der Beschwerdeführerin 1 sei weder ein Mehrwert noch ein Sondervorteil gegeben; deshalb entstehe keine Beitragspflicht.

Mit Beschwerdebegründung vom 14. Januar 2022 wird an den bisherigen Rechtsbegehren ausgeführt. Zuerst wurde festgehalten, dass infolge eines Ausnützungstransports die Parzelle Nr. 0005 der Beschwerdeführerin 1 nicht mehr überbaut werden könne. Hier gehe es um den Ausbau einer bestehenden Strasse. Das Grundstück der Beschwerdeführerin 1 sei bereits beim damaligen Neubau der V-Strasse beitragspflichtig geworden. Daher sei hier gegebenenfalls der Beitragssatz um 40 % zu reduzieren. Sodann erwachse der Beschwerdeführerin 1 aufgrund der Ausnützungsziffer von 0.0075 ihres Grundstücks kein realisierbarer wirtschaftlicher Sondervorteil durch die umstrittene Erschliessung. Das Grundstück könne damit nicht in den Beitragsplan miteinbezogen werden; die Beschwerdeführerin 1 sei nicht beitragspflichtig. Weiter verletze der Beitragsplan das Äquivalenzprinzip und die Bemessungsgrundsätze. Allfällige Beiträge würden ewig zinslos gestundet, da es hier um ein unüberbautes Grundstück gehe. Auf die ausführliche Beschwerdebegründung ist, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen einzugehen.

2.2 Mit Beschwerde vom 18. November 2021 gelangte auch B. Z. (nachfolgend Beschwerdeführer 2) an die Kantonale Schätzungskommission. Er beantragt, den Einspracheentscheid

der Stadt W. vom 8. November 2021 aufzuheben. Es sei festzustellen, dass der Beschwerdeführer 2 keinen Grundeigentümeranteil an den Ausbau der Erschliessungsstrasse V-Strasse zu leisten habe. Eventualiter sei die Stadt W. anzuweisen, den Beschwerdeführer 2 mit maximal 20 % der anrechenbaren Kosten zu belasten; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stadt W. Zur Begründung wird zuerst festgehalten, dass die Stadt W. auf die Einsprachegründe nicht eingegangen sei, den Sachverhalt falsch festgestellt und ihr Ermessen überschritten habe. Es wird auf die Einsprache vom 23. April 2021 verwiesen. Mehrwerte oder Sondervorteile seien bestritten. Auf die Argumente des Beschwerdeführers 2 betreffend die Verletzung des Äquivalenzprinzips und des Legalitätsprinzips sei auch nicht eingegangen worden. Das Grundstück des Beschwerdeführers 2 werde durch die V-Strasse nicht erschlossen. Das Grundstück habe keinen direkten Anstoss an die Strasse. Es könne bzw. dürfe über die Strasse nicht erschlossen werden. Das Grundstück habe auch keinen Zugang für Fussgänger auf die Strasse. Dass der Beschwerdeführer 2 noch keine Perimeterbeiträge geleistet habe, sei obsolet. Sein Grundstück sei durch eine Privatstrasse erschlossen. Für die V-Strasse liege das Grundstück wegen der grossen Entfernung nicht im Perimeter. Auf die Argumente des Minderwerts sei nicht eingegangen worden. Ein Mehrwert oder Sondervorteil sei hier nicht begründet worden. Eine Ermässigung der Beiträge sei in jedem Fall vorzunehmen. Die Verletzung des Äquivalenzprinzips sei offensichtlich. Es sei ein effektiver und nicht nur hypothetischer Mehrwert erforderlich. Das Missverhältnis sei offensichtlich. Die Reduktion sei zu erhöhen bzw. es sei von einer Beitragserhebung abzusehen. Es gehe hier um eine Verbreiterung einer bestehenden Strasse. Die fakturierten Kosten seien erheblich zu reduzieren.

2.3 Mit Beschwerde vom 18. November 2021 gelangte C. X. (nachfolgend Beschwerdeführer 3), vertreten durch Rechtsanwalt und Notar B. Z., ebenso an die Kantonale Schätzungskommission. Er beantragt ebenfalls, den Einspracheentscheid der Stadt W. vom 8. November 2021 aufzuheben. Es sei festzustellen, dass der Beschwerdeführer 3 keinen Grundeigentümeranteil an den Ausbau der Erschliessungsstrasse V-Strasse zu leisten habe. Eventualiter sei die Stadt W. anzuweisen, den Beschwerdeführer 3 mit maximal 20 % der anrechenbaren Kosten zu belasten; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stadt W. Die Begründung ist im Wesentlichen dieselbe wie diejenige des Beschwerdeführers 2: Es wird zuerst festgehalten, dass die Stadt W. auf die Einsprachegründe nicht eingegangen sei, den Sachverhalt falsch festgestellt und ihr Ermessen überschritten habe. Es wird auf die Einsprache vom 23. April 2021 verwiesen. Mehrwerte oder Sondervorteile seien bestritten. Auf die Argumente des Beschwerdeführers 2 betreffend die Verletzung des Äquivalenzprinzips und des Legalitätsprinzips sei nicht eingegangen worden. Das Grundstück des Beschwerdeführers 3 werde durch die V-Strasse nicht erschlossen. Das Grundstück habe einen schwer realisierbaren Anstoss an die Strasse. Es könne bzw. dürfe über die Strasse nicht erschlossen werden. Das Grundstück habe auch keinen Zugang für Fussgänger auf die Strasse. Dass der Beschwerdeführer 3 noch keine Perimeterbeiträge geleistet habe, sei obsolet. Sein Grundstück sei durch eine Privatstrasse erschlossen. Für die V-Strasse liege das Grundstück wegen der grossen Entfernung nicht im Perimeter. Auf die Argumente des Minderwerts sei nicht eingegangen worden. Ein Mehrwert oder Sondervorteil sei hier nicht begründet worden. Eine Ermässigung der Beiträge sei in jedem Fall vorzunehmen. Die Verletzung des Äquivalenzprinzips sei offensichtlich. Es sei ein effektiver und nicht nur hypothetischer Mehrwert erforderlich. Das Missverhältnis sei offensichtlich. Die Reduktion sei zu erhöhen bzw. es sei

von einer Beitragserhebung abzusehen. Schliesslich gehe es hier um eine Verbreiterung einer bestehenden Strasse. Die fakturierten Kosten seien erheblich zu reduzieren.

3. Mit Vernehmlassung vom 2. März 2022 beantragte die Baudirektion W. (Vorinstanz) die Abweisung der drei Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Vorinstanz habe der Beschwerdeführerin 1 die verlangte Akteneinsicht gewährt. Die Beschwerdeführerin 1 habe denn die einlässliche Begründung redigieren können. Die Vorinstanz verweist auf die angefochtenen Einspracheentscheide. Zur Eingabe der Beschwerdeführerin 1 wird Folgendes ausgeführt: Diese habe für den Teil ihrer heutigen Parzelle Nr. 0005 keine Perimeterbeiträge geleistet. Eine Reduktion der Beiträge um 40 % sei nicht möglich. Weiter sei hier die Realisierbarkeit eines Sondervorteils öffentlich-rechtlich möglich. Die Perimeterpflicht könne nicht durch zivilrechtlich begründete, freiwillige Eigentumsbeschränkungen wie hier einen Ausnützungstransfer umgangen werden. Sodann sei hier eine zinslose Stundung der Beiträge gesetzssystematisch nicht möglich. Zudem könne der behauptete Verstoss gegen einen subjektiven Wert keine Verletzung der Bemessungsgrundsätze darstellen. Die Beschwerde sei auch in Bezug auf die geltend gemachte Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör unbegründet. Zur Eingabe des Beschwerdeführers 2 wird wie folgt Stellung genommen: Dessen Grundstück verfüge über einen direkten Anstoss zur V-Strasse. Die Rügen betreffend unvollständige Wiedergabe seiner Argumente betreffend Verletzung des Äquivalenzprinzips und Legalitätsprinzips seien ebenfalls unbegründet. Der eingewendete Niveauunterschied zwischen der Strasse und dem Grundstück sei moderat. Dieses sei also erschliessbar. Bisher seien keine Perimeterbeiträge vom Beschwerdeführer 2 verlangt worden. Ein Zugang dürfe und könne erstellt werden. Dass der Beschwerdeführer 2 dies nicht wolle, sei unerheblich. Der Ausbau einer Strasse wie hier sei kein entschädigungspflichtiger Eigentumseingriff. Zur behaupteten Verletzung des Äquivalenzprinzips sei im angefochtenen Einspracheentscheid einlässlich Stellung genommen worden. Der Eventualantrag sei unbegründet, soweit er überhaupt zulässig sei. Zur Eingabe des Beschwerdeführers 3 wird im Wesentlichen auf die Ausführungen zur Eingabe des Beschwerdeführers 2 verwiesen. Die Eingabe des Beschwerdeführers 3 sei ebenfalls unbegründet.

4.1 Mit Stellungnahme vom 25. April 2022 hielt die Beschwerdeführerin 1 an den bisherigen Rechtsbegehren fest. Die vollständigen Akten seien ihr bis heute nicht zur Einsichtnahme zugestellt worden. Es seien bereits Beiträge für das Grundstück Nr. 0005 bezahlt worden. Eine Reduktion von 40 % wäre daher zwingend vorzunehmen. Die Parzelle könne infolge des Ausnützungszifferntransports nicht mehr überbaut werden. Dieser Ausnützungstransfer habe öffentlich-rechtlichen Charakter. Im Übrigen wird an den bisherigen Ausführungen im Wesentlichen festgehalten. Dies gilt auch für die geltend gemachte Verletzung des Äquivalenzprinzips. Schliesslich wurde eine Kostennote eingereicht.

4.2 Mit Stellungnahme vom 30. Mai 2022 hielten auch die Beschwerdeführer 2 und 3 an den bisherigen Rechtsbegehren und Ausführungen im Wesentlichen fest. Es bestehe kein abzugeltender Sondervorteil. Auf die Stellungnahme ist, soweit erforderlich, nachstehend einzugehen. Ausserdem wurde eine Honorarnote eingereicht.

4.3 Mit Stellungnahme vom 22. Juni 2022 hielt die Vorinstanz ihrerseits an den bisherigen Rechtsbegehren und Ausführungen fest. Auf die Eingabe ist, soweit notwendig, nachfolgend einzugehen. Zudem wurde eine Honorarnote eingereicht.

4.4 Mit abschliessender Stellungnahme vom 13. Juli 2022 verwies die Beschwerdeführerin 1 im Wesentlichen auf die bisherigen Rechtsbegehren und Ausführungen. Auf eine ergänzende Kostennote wurde verzichtet.

4.5 Mit Stellungnahme vom 13. Juli 2022 hielten auch die Beschwerdeführer 2 und 3 an den bisherigen Rechtsbegehren und Ausführungen im Wesentlichen fest. Der Ausbau der V-Strasse diene allein einzelnen Investoren. Diese hätten den Sondervorteil abzugelten. Bei der verdichteten Bauweise wie hier sei eine differenzierte Betrachtung notwendig. Die Parteikosten der Beschwerdeführer seien gemäss Honorarnote durch die Vorinstanz tragen. Dagegen seien den Beschwerdeführern keine Parteikosten der Vorinstanz aufzuerlegen.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1.1 Die drei Beschwerden erfolgten frist- und formgerecht. Die Beschwerdeführer sind zur Beschwerde legitimiert. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der Eingaben zuständig. Auf die Beschwerden ist somit einzutreten.

1.2 Im vorliegenden Verfahren geht es um den Beitragsplan V-Strasse, der mithin den Ausbau der Erschliessungsstrasse und den neuen Gehweg zum Gegenstand hat. Die Beschwerden richten sich denn gegen den Entscheid der Baudirektion W. betreffend Beitragsplan Strasse (vgl. Parallelverfahren SKBEI.2021.9 betr. Beitragsplan Wasser).

1.3 Die Beschwerdeführerin 1 moniert die fehlende Akteneinsicht. Diese ist ihr indessen am 5. April 2022 gewährt worden (vgl. Kurzbrief der Schätzungskommission). Der Einwand ist demnach unbegründet.

2.1 Erwachsen Grundstücken durch die Erstellung öffentlicher Erschliessungsanlagen Mehrwerte oder Sondervorteile, haben die Gemeinden nach § 108 Abs. 1 PBG (Planungs- und Baugesetz, BGS 711.1) von den Grundeigentümern angemessene Beiträge zu verlangen. Die Beitragspflicht bezüglich Verkehrserschliessungen ist in § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 GBV (Kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, BGS 711.41) geregelt. Nach § 6 Abs. 1 GBV haben die Grundeigentümer von Grundstücken, die durch den Neubau, den Ausbau oder die Korrektur einer öffentlichen Strasse Mehrwerte oder Sondervorteile erhalten, der Gemeinde dafür Beiträge zu leisten. Diese Begriffe sind in § 7 Abs. 1-3 GBV wie folgt definiert: Unter Neubau einer öffentlichen Erschliessungsanlage ist das Erstellen einer neuen Strasse oder einer neuen Abwasserbeseitigungs- oder Wasserversorgungsanlage zu verstehen. Strassenausbau bedeutet die wesentliche Verbesserung oder Verbreiterung einer bestehenden Strasse, das erstmalige Auftragen eines Hartbelags oder die Erneuerung des Strassenunterbaus. Unter Korrektur ist die Veränderung der Linienführung der Verkehrsanlage oder die Umgestaltung des Strassenraums zu verstehen.

2.2 Bei den Erschliessungsbeiträgen handelt es sich 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 (Bundesgerichtsurteil vom 7.2.2002, 2P.278/2001); ausschlaggebend ist der Wertzuwachs, den der durchschnittliche Käufer eines Grundstücks einer Erschliessungsanlage beimisst.

2.3 Die Erschliessungsbeiträge sind im Einzelfall im Verhältnis zu den Vorteilen zu bemessen. Sie dürfen in ihrem Gesamtbetrag die Anlagekosten nicht übersteigen (§ 110 Abs. 1 PBG). Beim Ausbau und bei der Korrektur bestehender Strassen kann der Gemeinderat die Beitragsansätze ermässigen; dabei hat er zu berücksichtigen, ob bereits an den Neubau Beiträge geleistet worden sind (§ 42 Abs. 3 GBV). Insofern ist die Gemeinde dem Grundsatz nach autonom (SOG 1990 Nr. 44; 1988 Nr. 25; 1980 Nr. 23). Nach § 4 des Reglements der Stadt W. über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren vom 29. September 1993 (Stand: 1.1.2010; vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. vom 25.10.1993) betragen die Beitragsätze beim Neubau einer Verkehrsanlage für Fusswege und Erschliessungsstrassen 100 %. Beim Ausbau und der Korrektur bestehender Strassen ermässigen sich die Ansätze um 20 %. Sofern bereits an den Neubau Beiträge geleistet worden sind, beträgt die Reduktion 40 %. Entstehen Mehrwerte oder Sondervorteile, sind diese demnach grundsätzlich vom Eigentümer abzugelten und nicht von der Allgemeinheit zu tragen. Beim Bau von Strassen ist ein Sondervorteil z.B. dann gegeben, wenn die Verkehrsverhältnisse in einem Quartier verbessert, Grundstücke mithin besser erschlossen werden. Dass dies bei planmässig erstellten Erschliessungsstrassen praktisch regelmässig zutrifft, liegt auf der Hand; für direkte Anlieger hat der Bau oder Ausbau einer Quartierstrasse immer einen Wert (SOG 2002 Nr. 20 E. 3 und 2008 Nr. 14 E. 2d). Einem Grundstück kann auch durch eine zweite Erschliessungsmöglichkeit ein Sondervorteil erwachsen (SOG 2012 Nr. 16 E. 6c).

3.1 Zuerst ist die Eingabe der Beschwerdeführerin 1 zu behandeln. Diese macht vor allem auch geltend, wegen eines Ausnützungstransports könne ihre Parzelle nicht mehr überbaut werden. Dagegen könne nach Auffassung der Vorinstanz die Perimeterpflicht nicht durch zivilrechtlich begründete, freiwillige Eigentumsbeschränkungen wie hier durch einen Ausnützungstransfer umgangen werden.

3.2 Gemäss Urteil des Verwaltungsgerichts VGer vom 24. März 2022 (VWBES.2021.258, publ. unter gerichtsentscheide.so.ch) wird ein Ausnützungsziffer-Transfer unmittelbar öffentlich-rechtlich wirksam; es wird auf § 38 der Kantonalen Bauverordnung (Transport der Geschossfläche-, Überbauungs- und Baumassenziffer; BGS 711.61) verwiesen. Die privatrechtliche Abrede zwischen zwei Parteien entfaltet damit auch öffentlich-rechtliche Wirkung. Verfügt die Grundeigentümerin über eine tiefere Ausnützungsziffer, so ist dies bei der Beitragsberechnung zu berücksichtigen. Die Grundeigentümerin kann mit einer kleineren Ausnützungsziffer weniger bauen. Relevant ist die tatsächliche Ausnützungsziffer (VGer vom 24.3.2022,

a.a.O., E. 2.2 ff.). Das Verwaltungsgericht bestätigte damit das Urteil der Schätzungskommission vom 18. Juni 2021 (SKBEI.2021.1, publ. unter so.ch). Die Eingabe der Beschwerdeführerin 1 ist demnach in diesem Punkt begründet.

3.3 Weiter stellt sich die Frage, wie hoch die Ausnützungsziffer für das Grundstück der Beschwerdeführerin 1 ist. Im Grundbuch ist eine Ausnützungsziffer von 0.107 eingetragen (Grundbuchauszug, Beschwerdebeilage 4). Dies ergibt bei einer Grundstückfläche von 1'116 m² gemäss Grundbuch bzw. Beitragsplan eine total massgebende Fläche von 119,41 m² anstelle von 669.60 m² (Ausnützungsziffer 0.60). Das Ausgeführte hat zur Folge, dass die strittige Ausnützungsübertragung im vorliegenden Beitragsplan massgebend ist; zudem ist die begünstigte Parzelle Nr. 0006 ebenfalls beitragspflichtig in der Höhe der übertragenen Ausnützung. Dementsprechend ist der Beitrag für das Grundstück der Nutzniesser zu erhöhen und für das Grundstück der Beschwerdeführerin 1 zu reduzieren (vgl. VGer vom 24.3.2022, a.a.O., E. 2.3).

3.4 Was die Beschwerdeführerin 1 weiter geltend macht, vermag nicht zu überzeugen. Sie wendet ein, es fehle ein Mehrwert bzw. ein wirtschaftlicher Sondervorteil infolge des Ausbaus der V-Strasse. Dieser Einwand ist unberechtigt. Wie die Beschwerdeführerin 1 festhält, wird ihr Grundstück durch diesen Ausbau erschlossen. Damit besteht aber nach dem Gesagten (vgl. oben, E. 2.1 ff.) eine Beitragspflicht. Die neue Erschliessung kann zudem in Bezug auf die Parzelle Nr. 0005 infolge der verbleibenden Ausnutzungsmöglichkeit trotz Ausnützungstransfer auch genutzt werden. Ausserdem ist der Beitragssatz reglementskonform um 20 % reduziert worden. Ein Anspruch auf eine Reduktion von 40 % besteht anhand der Unterlagen nicht: Die Parzelle Nr. 0006, die früher auch die heutige Parzelle Nr. 0005 der Beschwerdeführerin 1 mitumfasste, wurde zwar bereits perimetriert, aber nur für ein Teilstück. Für das andere Teilstück wurden keine Perimeterbeiträge eingefordert (vgl. Unterlagen zu bisherigen Perimeterverfahren, Vorakten Nr. 9; Perimeterabrechnung Ausbau V-Strasse 1967, Beschwerdebeilage 7). Damit ist aufgrund der Unterlagen davon auszugehen, dass für die Parzelle Nr. 0005 bis anhin kein Perimeterbeitrag bezahlt wurde. Da ausserdem die Ausnützungsübertragung wie gesehen hier zu berücksichtigen ist, ist eine Verletzung des Äquivalenzprinzips nicht erkennbar und wird auch nicht näher geltend gemacht. Schliesslich ist eine Stundung des Beitrags der Beschwerdeführerin 1 nicht möglich, da es hier nicht um eine vorzeitige Erstellung der Strasse geht und bauwillige Grundeigentümer offensichtlich auch keine Kostenvorschüsse geleistet haben (vgl. dazu §§ 20 ff. GBV, Fälligkeit und Zahlung). Die Eingabe der Beschwerdeführerin 1 ist damit in diesen Punkten unbegründet.

4.1 Sodann ist die Eingabe des Beschwerdeführers 2 zu beurteilen. Dieser bestreitet vor allem einen Mehrwert oder Sondervorteil.

Nach dem Ausgeführten (vgl. oben, E. 2.3) ist hier indes ein Sondervorteil gegeben; mithin geht es hier um einen beitragspflichtigen Strassenausbau: Die V-Strasse wird unstrittig auf 6.00 m verbreitert und ein neues Gehweg von 2.00 m Breite erstellt sowie eine neue Strassenentwässerung und die öffentliche Strassenbeleuchtung entsprechend ausgebaut. Die bestehende Strassenfundation muss vollständig entfernt und ersetzt oder neu erstellt werden (vgl. Auflagekaten, Ziff. 2.3, Vorakten Nr. 4). Sodann stösst das Grundstück Nr. 0003 direkt

an die ausgebaute V-Strasse an. Mit der dieser Strasse verfügt das Grundstück zusätzlich zur V-Strasse über eine weitere Erschliessungsmöglichkeit; die entsprechenden Rügen des Beschwerdeführers 2 wurden bereits im angefochtenen Einspracheentscheid (Ziff. 2.7) behandelt. Die Fläche zwischen dem Grundstück und der V-Strasse gehört zum Strassenbereich. Die Vorinstanz ist insofern daran zu behaften, dass sie die Überfahrt über diese Fläche gestatten würde (Stellungnahme vom 22.6.2022). Zudem ist ein direkter Zugang vom Grundstück zur V-Strasse trotz des eingewendeten Höhenunterschieds von 1.5 bis 3 m möglich, wenn auch nicht, wie die Vorinstanz festgehalten hat, mit verhältnismässig einfachen Mitteln, so doch mit einem gewissen, aber zumutbaren Aufwand mit einer Rampe und entsprechenden Stützmauer. Weiter ist aufgrund der Unterlagen zu bisherigen Perimeterverfahren (Vorakten Nr. 9) auch für das Grundstück Nr. 0003 davon auszugehen, dass bis anhin kein Perimeterbeitrag bezahlt wurde (vgl. oben, E. 3.4). Das Grundstück kann und darf erschlossen werden. Die Eingabe des Beschwerdeführers 2 ist demnach in diesem Punkt unbegründet.

4.2 Was der Beschwerdeführer 2 weiter einwendet, überzeugt nicht. Ein zu entschädigender Minderwert kann im vorliegenden Zusammenhang nicht vorliegen. Eine Verletzung des Äquivalenzprinzips ist nach dem Gesagten nicht erkennbar und wird auch nicht näher geltend gemacht. Gegen die Beitragsberechnung durch die Vorinstanz ist auch nichts einzuwenden. Schliesslich ist der Beitragsatz reglementsconform um 20 % reduziert worden. Ein Anspruch auf eine Reduktion auf 20 % des berechneten Beitragsanteils besteht anhand der gesetzlichen Grundlagen nicht (vgl. oben, E. 2.3). Im Übrigen ist der eingewendete § 31 GBV betreffend Anschlussgebühren hier nicht anwendbar. Ob die gesetzlichen Grundlagen im vorliegenden Zusammenhang betreffend Sondervorteil allenfalls zu ändern wären, ist eine politische Frage und hier nicht zu entscheiden. Zudem ist die Schätzungskommission an die diesbezügliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts gebunden (vgl. oben, E. 2.3; siehe auch VGer vom 8.5.2018, VWBES.2017.187, E. 5.1, publ. unter gerichtsentscheide.so.ch). Ein Anspruch auf eine weitergehende Beitragsreduktion ist demnach nicht ersichtlich. Die Eingabe des Beschwerdeführers 2 ist damit in diesen Punkten ebenfalls unbegründet.

5. Schliesslich ist die Eingabe des Beschwerdeführers 3 zu behandeln. Dessen Ausführungen sind weitgehend die gleichen wie diejenigen des Beschwerdeführers 2. Es kann daher auf das oben zum Sondervorteil Gesagte verwiesen werden; mithin geht es hier um einen beitragspflichtigen Strassenausbau (vgl. E. 4.1 am Anfang). Sodann grenzt auch das Grundstück Nr. 0004 des Beschwerdeführers 3 direkt an die V-Strasse. Zwischen der Strasse und diesem Grundstück besteht ebenfalls der vorgebrachte Höhenunterschied von 1.5 bis 3 m, welcher wie gesagt mit einem gewissen, aber zumutbaren Aufwand überwunden werden kann. Zudem besteht laut Beschwerdeführer 3 ein Privatweg zwischen seinen beiden Grundstücken Nrn. 0004 und 0002 (Beschwerde Ziff. 17). Aufgrund des nach solothurnischem Beitragsrecht massgebenden Vorteilsprinzips ist damit die Perimeterpflicht gegeben, fällt darunter doch nach konstanter Praxis auch ein mittels Privaterschliessung an die öffentliche Anlage anschliessendes Grundstück wie hier die Parzelle Nr. 0002 (vgl. SOG 2002 Nr. 20 E. 5; 1996 Nr. 24 E. 2). Ausserdem erscheint der beim Grundstück Nr. 0002 eingewendete Höhenunterschied von 5 m nicht als unüberwindbar. Beide Grundstücke werden demnach von der V-Strasse her zusätzlich erschlossen. Schliesslich kann in Bezug auf die weiteren, gleichlautenden Einwendungen wie diejenigen des Beschwerdeführers 2 betreffend Minderwert und

Äquivalenzprinzip auf das oben Ausgeführte verweisen werden (vgl. E. 4.2 am Anfang). Die Eingabe des Beschwerdeführers 3 ist demnach unbegründet.

6. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 ist nach den Erwägungen teilweise gutzuheissen und die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen zur Neuberechnung der Perimeterbeiträge im Sinne der Erwägungen (E. 3.3); im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Die beiden Beschwerden der Beschwerdeführer 2 und 3 sind abzuweisen.

7. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Parteien die Kosten wie folgt zu tragen: Die Verfahrenskosten sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (GT, BGS 615.11) auf Fr. 2'300.- festzusetzen und der Beschwerdeführerin 1 sowie der Vorinstanz im Betrag Höhe von je Fr. 500.-, dem Beschwerdeführer 2 im Umfang von Fr. 600.- und dem Beschwerdeführer 3 in Höhe von Fr. 700.- aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist nur der teilweise obsiegenden Beschwerdeführerin 1 zulasten der Vorinstanz zuzusprechen. Deren Vertretung hat eine Kostennote eingereicht. Darin wird ein Stundenansatz von Fr. 320.- verrechnet. Dieser erscheint aufgrund der diesbezüglich zurückhaltenden Praxis der Schätzungskommission hier als zu hoch, es ist ein Ansatz von Fr. 230.- zugrunde zu legen (vgl. § 160 Abs. 2 GT). Gemäss Kostennote wurde der Zeitaufwand für das vorliegende Verfahren und das Parallelverfahren SKBEI.2021.9 gemeinsam erfasst. Die angefallenen 35.5 Stunden seien hälftig auf die beiden Verfahren aufzuteilen. Bei Auslagen von Fr. 397.60 ergibt sich eine Parteientschädigung von total Fr. 8'600.- (inkl. MwSt und Auslagen); dieser Betrag ist gemäss Kostennote zu halbieren, ausmachend Fr. 4'300.-. Da die Beschwerdeführerin 1 nur teilweise obsiegt, rechtfertigt es sich hier, ihre Parteientschädigung auf Fr. 2'150.- (inkl. Auslagen und MwSt) festzusetzen. Ausgangsgemäss ist den Beschwerdeführern 2 und 3 keine Parteientschädigung zuzusprechen; im Übrigen hat sich der Beschwerdeführer 2 selber vertreten. Schliesslich ist der Vorinstanz auch keine Parteientschädigung geschuldet, da die Praxis der Schätzungskommission bei Entschädigungen an Behörden besonders zurückhaltend ist, zumal es hier mit der Stadt W. um ein grösseres Gemeinwesen geht, das sich entsprechend organisieren kann (vgl. dazu auch SOG 2010 Nr. 20 E. 13g).

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 wird teilweise gutgeheissen und die Sache an die Baudirektion W. zurückgewiesen zur Neuberechnung der Perimeterbeiträge im Sinne der Erwägungen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Beschwerden der Beschwerdeführer 2 und 3 werden abgewiesen.
3. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'300.- werden den Parteien wie folgt zur Bezahlung auferlegt:

Beschwerdeführerin 1:	Fr. 500.-
Beschwerdeführer 2:	Fr. 600.-
Beschwerdeführer 3:	Fr. 700.-
Baudirektion W :	Fr. 500.-
4. Der Beschwerdeführerin 1 wird zulasten der Baudirektion W. eine Parteientschädigung von Fr. 2'150.- (inkl. Auslagen und MwSt) zugesprochen.
5. Der Baudirektion W. wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

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:

- Vertreter (ingeschrieben)
- B. Z. (ingeschrieben)
- Vertreter (ingeschrieben)
- Vertreter (ingeschrieben)

Expediert am: