

**Schätzungskommission**

**Urteil vom 14. September 2022**

Es wirken mit:

Präsident: Frey  
Richter: Boss, Brunner  
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKBEI.2021.9**

**A. Y. AG**  
v.d.

gegen

**U**  
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 Wasser erhob die A. Y. AG am 22. April 2021 Einsprache an den Verwaltungsrat der U mit den folgenden Rechtsbegehren: Auf die Beitragserhebung 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. 123.97 festzusetzen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzügl. MwSt. Der Beitragsplan verletze die Beitragspflicht, das Äquivalenzprinzip, die Berechnungsgrundsätze und die Vorgaben zur Berechnungsgrundlage.

1.3 Mit Einspracheentscheid vom 2. Dezember 2021 wurde die Einsprache der A. Y. AG abgewiesen. Dass der Anschluss an die Wasserleitung schon heute bei der bereits bestehenden Leitung hätte erfolgen können, sei unzutreffend. Das Grundstück der Einsprecherin verfüge erst mit dem Bau der umstrittenen Wasserleitung über eine GWP-konforme Erschliessung; deshalb liege eine perimeterpflichtige Neuerschliessung vor. Weiter treffe es nicht zu, dass das Grundstück keinen Sondervorteil erfahre 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.

2.1 Gegen diesen Einspracheentscheid reichte die A. Y. AG (nachfolgend Beschwerdeführerin) am 10. Dezember 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 für ihr Grundstück nicht beitragspflichtig sei. Eventualiter sei der Beitrag für ihr Grundstück auf Fr. 123.97 festzusetzen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzügl. MwSt. Zur Kurzbegründung wird vor allem geltend gemacht, für das Grundstück der Beschwerdeführerin sei weder ein Mehrwert noch ein Sondervorteil gegeben; deshalb entstehe keine Beitragspflicht.

Mit Beschwerdebegründung vom 14. Januar 2022 wird an den bisherigen Rechtsbegehren festgehalten. Ausserdem sei ein Gutachten betreffend Mindestbeschaffenheit der verbauten Leitung einzuholen. Zuerst wurde festgehalten, dass infolge eines Ausnützungstransports die Parzelle Nr. 0001 der Beschwerdeführerin nicht mehr überbaut werden könne. Da das Grundstück über die bestehende Wasserhauptleitung bereits genügend erschlossen sei, bestehe keine Beitragspflicht. Anhand der Planunterlagen gehe es hier nicht um eine neue Erschliessung. Zudem bestehe eine genügende Erschliessung über die X-Strasse. Sodann erwachse der Beschwerdeführerin aufgrund der Ausnützungsziffer von 0.0075 ihres Grundstücks kein rechtlich realisierbarer wirtschaftlicher Sondervorteil durch

die umstrittene Erschliessung. Das Grundstück könne damit nicht in den Beitragsplan mitbezogen werden; die Beschwerdeführerin sei nicht beitragspflichtig. Allfällige Beiträge würden zinslos gestundet, da es hier um ein unüberbautes Grundstück gehe. Weiter verletze der Beitragsplan das Äquivalenzprinzip und die Bemessungsgrundsätze. Auf die ausführliche Beschwerdebeurteilung ist, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen einzugehen.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 1. März 2022 beantragte der Verwaltungsrat der U (Vorinstanz) die Abweisung der Beschwerde und der Verfahrensanhänge, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Die Vorinstanz habe der Beschwerdeführerin die verlangte Akteneinsicht gewährt. Die Beschwerdeführerin habe denn die einlässliche Begründung redigieren können. Die Vorinstanz verweist auf den angefochtenen Einspracheentscheid. Weiter wird Folgendes ausgeführt: Der umstrittene Anschluss sei an dem Punkt zu erstellen, welcher die kürzeste Verbindung zur anzuschliessenden Parzelle aufweise. Die diesbezügliche Argumentation der Beschwerdeführerin sei nicht schlüssig und rechtlich nicht überzeugend. GB Nr. 0001 würde bei einer Überbauung an die neu erstellte Leitung in der V-Strasse angeschlossen. Bis anhin sei das Grundstück nicht GWP-konform erschlossen gewesen. Es stosse auch nicht an die X-Strasse an; ein dortiger Anschluss sei daher nicht möglich. Das Grundstück werde nur über die neue Leitung erschlossen; es sei bislang nicht hinreichend erschlossen gewesen. 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. Da schliesslich der Beweisanspruch betreffend Leitungsdurchmesser nur auf Mutmassungen beruhe und ein Durchmesser von 125 mm gesetzlich vorgesehen sei, sei auf diesen Punkt nicht weiter einzugehen. Im Übrigen sei tatsächlich eine grössere Leitung verbaut worden aus technischen Gründen und im Einklang mit dem rechtsgültigen GWP, der unangefochten geblieben sei.

3. Mit Stellungnahme vom 25. April 2022 hielt die Beschwerdeführerin an den bisherigen Rechtsbegehren fest. Die vollständigen Akten seien ihr bis heute nicht zur Einsichtnahme zugestellt worden. Die Parzelle der Beschwerdeführerin sei bereits vor der Erweiterung der umstrittenen Wasserleitung hinreichend erschlossen gewesen; deshalb sei die Beschwerdeführerin nicht beitragspflichtig. Infolge der Unüberbaubarkeit der Parzelle erwachse der Beschwerdeführerin durch die erweiterte Wasserleitung weder ein Sondervorteil noch wäre ein solcher realisierbar. Zudem sei das Äquivalenzprinzip verletzt worden. Allenfalls sei der Beitrag auf Fr. 123.97 zu reduzieren. Schliesslich sei zwingend ein Expertenbericht betreffend Durchmesser der umstrittenen Wasserleitung einzuholen.

4. Mit Stellungnahme vom 5. Mai 2022 hielt die Vorinstanz ebenfalls an den bisherigen Rechtsbegehren und Ausführungen im Wesentlichen fest. Auf die Eingabe ist, soweit notwendig, nachfolgend einzugehen. Am 18. Mai 2022 wurde eine Kostennote eingereicht.

5. Mit abschliessender Stellungnahme vom 31. Mai 2022 verwies die Beschwerdeführerin im Wesentlichen auf die bisherigen Rechtsbegehren und Ausführungen. Zudem wurde eine Kostennote eingereicht.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1.1 Die Beschwerde erfolgte frist- und formgerecht. Die Beschwerdeführerin ist zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der Eingabe zuständig. Auf die Beschwerde ist somit einzutreten.

1.2 Im vorliegenden Verfahren geht es um den Beitragsplan V-Strasse, der mithin die Wasserleitung zum Gegenstand hat. Die Beschwerde richtet sich denn gegen den Entscheid des Verwaltungsrats der U betreffend den Beitragsplan Wasser (vgl. Parallelverfahren SKBEI.2021.8 betr. Beitragsplan Strasse).

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

1.4 Sodann stellt die Beschwerdeführerin einen Beweisantrag auf Einholung eines Gutachtens betreffend Durchmesser der Wasserleitung. Wie zu sehen ist, ist dieser Antrag abzulehnen, da die Schätzungskommission anhand der Unterlagen und Angaben genügend dokumentiert ist.

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 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.

2.2 Für Anlagen der Wasserversorgung werden Erschliessungsbeiträge nur in Baugebieten erhoben, die neu erschlossen werden (§ 108 Abs. 2 PBG). Neu erschlossen im Sinne dieser Bestimmung wird nach § 5 Abs. 3 GBV ein Gebiet, wenn es bis anhin entweder (a) gar keine oder (b) keine öffentlichen oder (c) keine der früheren Nutzungsplanung (wie generelles Kanalisationsprojekt oder Wasserprojekt) entsprechenden oder (d) keine dem Bundesgesetz über den Gewässerschutz genügenden Erschliessungsanlagen aufweist.

2.3 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.

2.4 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). Die Gesamtheit der Grundeigentümer, deren Grundstücke durch den Neubau einer Wasserleitung oder der unmittelbaren Erschliessung dienender Wasserversorgungsanlagen Mehrwert oder Sondervorteil erhalten, haben an die Erstellungskosten 70 % der aufgrund von § 49 errechneten Kostensumme zu bezahlen, sofern die Gemeinde nicht gestützt auf § 2 einen höheren Ansatz beschliesst (§ 48 GBV). Insofern ist die Gemeinde dem Grundsatz nach autonom (Solothurnische Gerichtspraxis SOG 1990 Nr. 44). Nach § 9 des Reglements der Stadt W über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren vom 29. September 1993 (Stand: 1.1.2020; vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. .... vom 25.10.1993) werden für den Neubau von Wasserleitungen oder anderer der unmittelbaren Erschliessung dienender Wasserversorgungsanlagen Beiträge von 100 % der massgebenden Kosten erhoben. Entstehen Mehrwerte oder Sondervorteile, sind diese demnach grundsätzlich vom Eigentümer abzugelten und nicht von der Allgemeinheit zu tragen. Grundlage für die Berechnung der massgebenden Kosten nach § 14 bilden die angenommenen, aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse (Länge der Leitung, Bautiefe, Baugrund usw.) entstehenden Erstellungskosten für eine Normalwasserleitung von 125 mm Durchmesser (§ 49 GBV).

3.1 Die Beschwerdeführerin 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](https://www.gerichtsentscheide.so.ch)) wird ein Ausnützungsziffer-Transfer unmittelbar öffentlich-rechtlich wirksam; es wird auf § 38 der Kantonalen Bauverordnung (Transport der Geschossflächen-, 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](https://www.gerichtsentscheide.so.ch)). Die Eingabe der Beschwerdeführerin ist demnach in diesem Punkt begründet.

3.3 Weiter stellt sich die Frage, wie hoch die Ausnützungsziffer für das Grundstück der Beschwerdeführerin ist. Im Grundbuch ist eine Ausnützungsziffer von 0.107 eingetragen (Grundbuchauszug, Beschwerdebeilage 4). Dies ergibt bei einer Grundstückfläche von 1'116 m<sup>2</sup> gemäss Grundbuch bzw. Beitragsplan eine total massgebende Fläche von 119,41 m<sup>2</sup> anstelle von 669.60 m<sup>2</sup> (Ausnützungsziffer 0.60). Das Ausgeführte hat zur Folge, dass die strittige Ausnützungsübertragung im vorliegenden Beitragsplan massgebend ist. Dementsprechend ist der Beitrag für das Grundstück der Beschwerdeführerin zu reduzieren (vgl. VGer vom 24.3.2022, a.a.O., E. 2.3).

3.4 Was die Beschwerdeführerin weiter geltend macht, vermag nicht zu überzeugen. Sie wendet ein, es fehle ein Sondervorteil, da ihr Grundstück bereits genügend erschlossen sei. Dieser Einwand ist unberechtigt. Zwar schreibt das GWP nicht vor, wo eine Liegenschaft angeschlossen werden muss. Es ist aber sachgerecht, dass ein Anschluss dort erstellt wird, wo die kürzeste Verbindung zur anzuschliessenden Liegenschaft besteht. Aufgrund der Unterlagen (GWP, Vorakten Nr. 2, Beschwerdebeilage 6) würde bei einer Überbauung des zurzeit unbebauten Grundstücks Nr. 0001 daher an die neue Wasserleitung angeschlossen. Bis anhin ist das Grundstück denn nicht durch die bestehende Leitung in der V-Strasse erschlossen. Dass bei der Sanierung dieser Leitung im Jahr 2019 unstrittig kein Perimeterverfahren durchgeführt wurde, entspricht den Gesetzesvorschriften, wonach bei einer Sanierung bestehender Anlagen der Wasserversorgung keine Beiträge zu erheben sind, sondern nur bei einer Neuerschliessung (vgl. oben, E. 2.2). Weiter erscheint ein Anschluss an die bestehende Wasserleitung an die X-Strasse anhand des GWP entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin als nicht möglich; deren Grundstück stösst anders als das daran angrenzende Grundstück Nr. 0006 nicht an die X-Strasse an. Das Grundstück Nr. 0001 kann demnach nur über die neue Leitung erschlossen werden. Damit besteht aber nach dem Gesagten (vgl. oben, E. 2.1 ff.) eine Beitragspflicht. Die neue Erschliessung kann zudem in Bezug auf diese Parzelle infolge der verbleibenden Ausnützungsmöglichkeit trotz Ausnützungstransfer auch genutzt werden. Da dieser Transfer wie gesehen hier zu berücksichtigen ist, ist eine Verletzung des Äquivalenzprinzips nicht erkennbar und wird auch nicht näher geltend gemacht. Ausserdem ist eine Stundung des Beitrags der Beschwerdeführerin 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). Schliesslich wäre anhand des GWP eine Wasserleitung von weniger als 125 mm Durchmesser entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht ausreichend gewesen. Zwar ist eine Normalwasserleitung mit diesem Durchmesser Grundlage für die Berechnung der massgebenden Kosten (vgl. oben, E. 2.4 am Ende). Es musste aber offensichtlich aus technischen Gründen eine grössere Leitung PE 180/147.2 verbaut werden; dies entspricht denn dem rechtskräftigen GWP (Vorakten Nr. 2, Beschwerdebeilage 6). Ein Expertenbericht ist in dieser Hinsicht nicht erforderlich. Die Eingabe der Beschwerdeführerin ist damit in diesen Punkten unbegründet.

3.5 Die Beschwerde 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.

4. 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. 1'000.- festzusetzen und der Beschwerdeführerin sowie der Vorinstanz je im Betrag Fr. 500.- aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist nur der teilweise obsiegenden Beschwerdeführerin zulasten der Vorinstanz zuzusprechen. Die Vertretung der Beschwerdeführerin 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.2021.8 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 nur teilweise obsiegt, rechtfertigt es sich hier, ihre Parteientschädigung auf Fr. 2'150.- (inkl. Auslagen und MwSt) festzusetzen. Der Vorinstanz ist 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. SOG 2010 Nr. 20 E. 13g).

\*\*\*\*\*

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und die Sache an die U zurückgewiesen zur Neuberechnung der Perimeterbeiträge im Sinne der Erwägungen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.- werden der Beschwerdeführerin und der U je im Betrag von Fr. 500.- zur Bezahlung auferlegt.
3. Der Beschwerdeführerin wird zulasten der U eine Parteientschädigung von Fr. 2'150.- (inkl. Auslagen und MwSt) zugesprochen.
4. Der U 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 der Beschwerdeführerin (eingeschrieben)
- Vertreter der U (eingeschrieben)

Expediert am: