

Schätzungskommission

Urteil vom 21. Juni 2023

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Boss, Brunner
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKBEI.2022.2**

A. + B. Z.
v.d.

gegen

C. Y.

betreffend **Perimeter Sanierung X-strasse**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1.1 Mit Schreiben vom 3. Juni 2021 informierte die C. Y. die Anwohner der X-strasse im Bereich deren Sanierung. Danach sei an der Gemeindeversammlung vom ... Dezember 2020 der Ausbau der Strasse auf die rechtsgültige Breite von 5.0 m beschlossen worden gemäss Erschliessungsplan und einem Kredit von Fr. 226'000.-. In der Folge sei eine Frostsicherheitsprüfung der Strassenfundation durchgeführt worden; die geprüfte Probe sei grenzwertig frostsicher. Daraufhin habe der Gemeinderat am Mai 2021 beschlossen, die Strasse auf einfachere und kostengünstigere Weise zu sanieren. Es brauche indes auf der gesamten Strassenlänge neue Randabschlüsse, Anpassungen des Entwässerungssystems und einen neuen Asphaltbelag. Der Gemeindeversammlungsbeschluss, die Strasse auf 5.0 m auszubauen, bleibe jedoch bestehen. Es würden nunmehr Bauofferten verlangt. Am September 2021 beschloss der Gemeinderat, bei der Sanierung der X-strasse die Fundationsschicht nur dort zu ersetzen, wo dies notwendig sei. Die Strasse werde jedoch auf die ganze Breite von 5.0 m ausgebaut. An der Gemeindeversammlung vom Dezember 2021 wurde ein reduziertes Projekt vorgestellt mit neuem Antrag zur Sanierung der X-strasse und mit einem Bruttokredit von Fr. 150'000.-; diese Sanierung ziehe Grundeigentümerbeiträge nach sich. Am Juli 2022 beschloss der Gemeinderat, die Perimeterbeiträge um 50 % auf 45 % der Gesamtkosten zu reduzieren. Mit Schreiben vom 27. Juli 2022 teilte die Gemeinde B. Z. den Beitragsplan mit Tabelle und Plan mit; es wurden provisorische Grundeigentümerbeiträge Strasse von Fr. 9'932.15 für GB Nr. 001 und Fr. 5'968.95 für GB Nr. 002 aufgelistet. Vom ... Juli bis August 2022 fand die öffentliche Planaufgabe statt. Mit Schreiben vom 25. August 2022 erhoben A. Z. und B. Z. Einsprache gegen den provisorischen Beitragsplan Sanierung X-strasse. Sie beantragten vor allem die vorbehaltlose Streichung der Grundeigentümerbeiträge zu Lasten ihrer Grundstücke Nrn. 002 und 001.

1.2 Mit Einspracheentscheid vom 30. September 2022 wies die C. Y. die Einsprache ab. Diverse Einwände und Begründungen der Einsprache seien für das Beitragsverfahren nicht entscheidungsrelevant; es werde daher nicht darauf eingegangen. Dazu wurde weiter angeführt, alle relevanten Dokumente seien aufgelegt. Zudem habe der Gemeindepräsident jederzeit kontaktiert werden können. Die Verbreiterung der X-strasse auf 5.0 m gemäss rechtsgültigem Strassen- und Baulienplan und die teilweise Erneuerung des Strassenunterbaus rechtfertige die Erhebung von Perimeterbeiträgen von den betroffenen Grundstückseigentümern. Der Mehrwert für GB Y Nrn. 002 und 001 sei somit gegeben. Der Gemeinderat habe den Beitrag für alle Anstösser auf 50 % festgelegt. Die Berechnung der provisorischen Eigentümerbeiträge habe das Ingenieurbüro durchgeführt und bestätigt.

2.1 Mit Beschwerde vom 6. Oktober 2022 gegen die Beitragsverfügung und den Einspracheentscheid vom 30. September 2022 gelangte der Rechtsvertreter von A. Z. und B. Z. (nachfolgend Beschwerdeführer) an die Kantonale Schätzungskommission. Es wurde beantragt, den Beitragsplan, die Beitragsverfügung und den Einspracheentscheid betreffend Sanierung X-strasse (Strassenbau) aufzuheben und festzustellen, dass die Beschwerdeführer keine, allenfalls reduzierte Beiträge zu entrichten hätten. Es sei eine angemessene Frist zur Begründung zu gewähren; unter o/e-Kostenfolge zulasten der Gemeinde. Zur Kurzbegründung wird festgehalten, dass die bei der Sanierung der X-strasse vorzunehmenden Arbeiten

keine Beitragspflicht begründen würden, weshalb die Beschwerdeführer auch keine Beiträge zu entrichten hätten.

2.2 Mit Begründung vom 5. Dezember 2022 hielten die Beschwerdeführer an den Rechtsbegehren fest. Weiter wird im Wesentlichen ausgeführt, die geringfügige Verbreiterung der Strasse in einem Bereich, in dem diese durch die Vorplätze ohnehin bereits ausgebaut gewesen sei, erfülle die Voraussetzung der Wesentlichkeit nicht, denn es würden keine Vorteile entstehen in Bezug auf Übersichtlichkeit oder verbesserte Zufahrtsverhältnisse. Ein Mehrwert oder Sondervorteil sei hier nicht ersichtlich. Zwar habe der Gemeinderat den Beitrag der Anstösser zurecht reduziert. Dies rechtfertige es aber nicht, für einen Ausbau ohne wesentliche Verbesserung oder Verbreiterung trotzdem Beiträge zu erheben. Das Projekt erfülle die Voraussetzungen für eine Beitragspflicht nicht.

2.3 Mit Vernehmlassung vom 9. Februar 2023 beantragte die C. Y. die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Zudem sei der Gemeinde eine Parteientschädigung auszurichten. Dazu wurde vor allem ausgeführt, der Ausbau und die Korrektur der Strasse auf den gültigen Strassen- und Baulinienplan sei wesentlich, da namentlich der Ausbau der Strasse auf 5.0 m im Bereich der Parzellen Nrn. 001, 003, 004 und 005 teilweise über 1.0 m betrage. Ausserdem habe die Koffierung der Strasse mit einem Volumen von 195 m³ erneuert werden müssen. Ferner hätten für die Strassenentwässerung 6 Schächte neu verlegt und wieder angeschlossen werden müssen, bedingt durch die Strassenverbreiterung. Durch die Einsprachen sei das Projekt verzögert worden und habe teuerungsbedingte Mehrkosten über Fr. 30'000.- zur Folge; diese Mehrkosten würden über dem Budget von Fr. 150'000.- liegen. Die Mehrkosten habe die Gemeinde zu tragen. Der definitive Beitragsplan werde daher Bruttokosten von Fr. 180'000.- ausweisen.

2.4 Mit Stellungnahme vom 1. Juni 2023 hielten die Beschwerdeführer an den bisherigen Anträgen fest. Weiter wird im Wesentlichen geltend gemacht, es sei keine Sanierung der Strasse erforderlich gewesen, da lediglich bei einer Probe ein knapp ungenügendes Resultat gegeben sei. Die Verbreiterung der Strasse auf 5.0 m habe keinen zusätzlichen Nutzen für die Anwohner. Zum Teil habe die Verbreiterung sogar eine Verschlechterung bewirkt, da durch das Anheben des Strassenprofils gegenüber dem Hausvorplatz ein Absatz entstanden sei. Sodann sei eine Beschränkung der Strassenbreite ohne Beschluss der Gemeindeversammlung möglich. Die Reduktion des Beitragssatzes um 50 % sei den sehr geringfügigen Vorteilen nicht angemessen; vielmehr seien keine Beiträge zu entrichten. Das geringe Ausmass an Material von 195 m³, welches lediglich erneuert worden sei, belege, dass auch vor dem Bau ein technisch praktisch vollständig hinreichender Zustand vorhanden gewesen sei, so dass kein Handlungsbedarf bestanden habe. Das Gleiche gelte für die Strassenentwässerung, die Beleuchtung und die Randabschlüsse. Aufgrund der neuesten Rechtsprechung seien hier keine Beiträge geschuldet. Allenfalls sei der Kostenanteil der Beschwerdeführer auf maximal 20 % herabzusetzen. Die Gemeinde hätte die Bauarbeiten trotz der Einsprachen ausführen lassen können, die behaupteten Mehrkosten durch eine angebliche Teuerung könnten den Anwohnern nicht angelastet werden. Es wird um Gutheissung der Beschwerde ersucht.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde vom 6. Oktober 2022 (Posteingang: 10.10.2022) gegen den Einspracheentscheid vom 30. September 2022 erfolgte frist- und formgerecht. Die Beschwerdeführer sind zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der Eingabe 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 f. kommunales Reglement Nr. 13 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 (Solothurnische 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; vgl. zum Ganzen Urteil des Verwaltungsgerichts VGer vom 20.10.2022, VWBES.2021.441, publ. unter [gerichtsentscheide.so.ch](https://www.gerichtsentscheide.so.ch), in Bestätigung des Urteils der Schätzungskommission vom 22.9.2021, SKBEI.2021.6).

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 Verbreiterung der Strasse auf 5.0 m und eine teilweise Erneuerung des Strassenunterbaus. Die Grundeigentümer hätten daher einen Mehrwert.

3.1 Anhand der Angaben und Unterlagen bzw. der Vorakten ist hier entgegen der Auffassung der Gemeinde kein relevanter Mehrwert erkennbar. Zwar kann sich fragen, ob aufgrund der teilweisen Verbreiterung der Strasse und der teilweisen Verbesserung des Strassenuntergrunds eine Beitragspflicht gegeben ist. Zum ursprünglichen Zustand der Kofferung der Strasse vor der umstrittenen Sanierung finden sich in den Unterlagen, namentlich in der Analyse der Foundationsschicht (Vorakten Nr. 3) insofern eindeutige Aussagen, wonach von vier Proben drei in Ordnung waren und eine Probe knapp ungenügend. Nach den eigenen Angaben der Gemeinde ist hier daher nicht von einem Ausbau, sondern von einer Sanierung auszugehen, welche keine Beitragspflicht nach sich zieht (§ 8 Abs. 1 GBV). Daran ändert nichts, dass die Strasse teilweise verbreitert und die bestehende Beleuchtung erneuert wird. Die teilweise Verbreiterung von ca. 3.7 m auf 5.0 m (Vorakten Nrn. 4 und 15) ist als nicht wesentlich anzusehen; eine wesentliche Verbesserung liegt nicht vor. Dass eine komplett neue Strassenkofferung notwendig wäre, ist aus den Unterlagen auch nicht ersichtlich; vielmehr wird die Foundationsschicht der X-strasse laut Gemeinde nur dort ersetzt, wo dies notwendig ist. Nach dem Gesagten ist in Bezug auf die streitige Sanierung der Strasse keine Beitragspflicht gegeben. Die Beschwerde ist somit begründet.

3.2 Was die Gemeinde weiter einwendet, vermag nicht zu überzeugen. Zwar kann sich fragen, ob hier ein Grenzfall vorliegt, wonach der teilweise Ersatz der Strassenkofferung, die teilweise Verbreiterung der Strasse und auch die Verbesserung der Strassenentwässerung mit neuen Einlaufschächten eine Perimeterpflicht begründet. 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. Die Koffierung der Strasse wird mit einem Volumen von 195 m³ erneuert (Vorakten Nr. 17). Anhand der Angaben und Unterlagen stellen die Kosten für die Strassenbauarbeiten keinen namhaften Betrag des Gesamtprojekts dar. Der Vorzustand der Strasse ist nicht derart schlecht, als die Sanierung als beitragspflichtiger Ausbau anzusehen wäre (vgl. auch VGer vom 29.9.2022, VWBES.2021.267, E. 2.3, publ. unter gerichtsentscheide.so.ch und Urteil der Schätzungskommission vom 18.6.2021, SKBEI.2021.3, E. 3.1). Die X-strasse verfügte zudem aufgrund der Unterlagen und Angaben bis anhin bereits über eine Entwässerung. Demnach geht es hier um Unterhaltsarbeiten resp. um eine nicht beitragspflichtige Sanierung der Strasse. Für die Anwohner entsteht kein massgeblicher Mehrwert. Nach dem Gesagten muss nicht geprüft werden, ob der bereits um 50 % reduzierte Kostenanteil der Beschwerdeführer nicht geringer ausfallen müsste.

3.3 Nach den Erwägungen ist die Beschwerde gutzuheissen und der provisorische Beitragsplan Sanierung X-strasse aufzuheben.

4. Bei diesem Verfahrensausgang hat die unterliegende Gemeinde die Kosten zu tragen. Diese sind nach den §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (GT, BGS 615.11) auf Fr. 1'400.- festzusetzen. Ausgangsgemäss ist der Gemeinde keine Parteientschädigung zuzusprechen. Indessen ist den obsiegenden Beschwerdeführern eine Parteientschädigung geschuldet. Diese ist auf Fr. 1'000.- festzusetzen (inkl. Auslagen und MwSt; § 160 f. GT).

Demnach wird **erkannt**:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der provisorische Beitragsplan Sanierung X-strasse aufgehoben.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'400.- werden der C. Y. zur Bezahlung auferlegt.
3. Den Beschwerdeführern wird zulasten der C. Y. eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.- (inkl. Auslagen und MwSt) 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 Beschwerdeführer (eingeschrieben)
- C. Y. (eingeschrieben)

Expediert am: