

Schätzungskommission
Amthaus 2

Urteil vom 24. April 2024

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Lindenberger, Nadig
Aktuarin-StV: Schumacher

In Sachen **SKBEI.2023.1**

1. **A. Y.**
 2. **B. + C. Y.**
 3. **D. Z.**
- v.d.

gegen

Einwohnergemeinde X
v.d.

betreffend **Perimeterbeiträge**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1. Die Einwohnergemeinde (EG) X legte in der Zeit vom 12. Januar 2023 bis 10. Februar 2023 resp. aufgrund nachträglich festgestellter Fehler, die eine Überarbeitung notwendig machten, ein zweites Mal vom 22. Juni 2023 bis 21. Juli 2023 im Rahmen der Erschliessung V-weg die Beitragspläne «Kanalisation», «Wasser» und «Strasse inkl. Beleuchtung» sowie die Übersicht der Grundeigentümerbeiträge, jeweils datiert vom 5. Mai 2023, öffentlich auf. Innert Frist legten D. Z. (Grundeigentümer GB Nrn. 001 und 002; v.d. Rechtsanwalt), B. + C. Y. (Grundeigentümer GB Nr. 003) sowie A. Y. (Grundeigentümerin GB Nr. 004) Einsprache ein.

2. Mit Verfügung jeweils vom 23. August 2023 wies die EG X die Einsprachen ab.

2.1. In Bezug auf D. Z. führte sie als Begründung im Wesentlichen Folgendes aus: Der Einsprecher mache geltend, sein Grundstück Nr. 001 sei bereits über die S-strasse und einen kurzen Kiesabschnitt des V-wegs voll erschlossen. Durch den Ausbau des V-wegs sowie den Neubau des neuen Abschnittes erwachse ihm weder ein Mehrwert noch ein anderer Sondervorteil. Auch werde keine zweite Erschliessungsmöglichkeit geschaffen. Dem sei entgegenzuhalten, dass vorliegend ein neuer Abschnitt des V-wegs erstellt und der westliche Teil des bestehenden V-wegs erstmals mit einem Hartbelag versehen werde. Es handle sich somit einerseits um einen Neubau und andererseits um einen Ausbau einer Erschliessungsstrasse. Es erwachse dem Einsprecher zwar keine zusätzliche Erschliessungsmöglichkeit, dies ändere jedoch nichts daran, dass der Ausbau des bestehenden Abschnittes (Einkofferung, erstmaliges Auftragen eines Hartbelages, Entwässerung etc.) die Erschliessung des GB Nr. 001 sowie die Verkehrsverhältnisse im Quartier deutlich verbessere. Davon profitiere der Einsprecher in besonderem Masse, so dass er beitragspflichtig sei. In Bezug auf die Beitragshöhe gehe der Einsprecher von einer Reduktion der Beiträge in der Höhe von 60 % aus, da es sich zumindest in Bezug auf den Abschnitt des V-wegs entlang GB Nr. 001 nur um einen Ausbau handle. Dem könne aber nicht zugestimmt werden. Vorliegend handle es sich teils um einen Ausbau, teils um einen Neubau einer Strasse, so dass der Gemeinderat eine Reduktion der Beiträge im Umfang von 20 % («Reduktion 1») vorgenommen habe, wovon auch der Einsprecher profitiere. Soweit der Einsprecher moniere, dass ihm die Kosten der übrigen Grundstücke überbunden worden seien, müsse zwischen Reduktion der durch die Gesamtheit der Grundeigentümer/-innen zu entrichtenden Beiträge bzw. des durch die Gesamtheit zu tragenden Anteils an die Erstellungskosten einerseits und individuellen Reduktionen der durch die einzelnen Grundeigentümer/-innen zu entrichtenden Beiträge andererseits unterschieden werden. Erstere seien durch die Gemeinde zu tragen, letzte hingegen würden nach der Festlegung der Gesamtheit der beitragspflichtigen Grundeigentümer/-innen und der durch die Gesamtheit zu tragenden Beiträge vorgenommen. Sie erfolgten im Rahmen der Verteilung des durch die Gesamtheit zu tragenden Anteils auf die einzelnen Grundeigentümer/-innen. Hierunter seien einerseits die Sonderfälle gemäss § 12 GBV und andererseits die Berücksichtigung weiterer Sonderfälle, namentlich Reduktionen unter Anwendung des Äquivalenzprinzips und nach Ermessen der Gemeinde zu verstehen. Diesen Sonderfällen werde dadurch Rechnung getragen, dass die Flächen nicht voll belastet würden, sondern nur zu einem gewissen Teil in die Berechnung miteinbezogen würden. Naturgemäss gingen die Reduktionen unter diesem Titel nicht zu Lasten der Gemeinde, sondern führten zu einer

(anteilmässigen) Mehrbelastung der übrigen Grundeigentümer/-innen. Der V-weg bilde für den Einsprecher eine von zwei bestehenden Erschliessungsmöglichkeiten, womit ein geringerer Sondervorteil auszumachen sei, als wenn der V-weg die einzige Erschliessungsmöglichkeit wäre. Dieser Umstand werde normalerweise dadurch berücksichtigt, dass nur ein Teil des Grundstücks perimetriert werde. Dies sei vorliegend zu Gunsten des Einsprechers ebenfalls gemacht worden, indem die Gemeinde eine Winkelhalbierende zwischen der S-strasse und dem V-weg gezogen habe, so dass nur derjenige Grundstücksteil perimetriert werde, der näher am V-weg liege. Nach Vornahme dieser Reduktion dränge sich nach Ansicht des Gemeinderates keine zusätzliche Reduktion auf. Ferner biete die zu erstellende Abwasserbeseitigungsanlage dem Grundstück GB Nr. 002 (bzw. Teilen davon) erstmals eine Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgung, womit es sich um eine Ersterschliessung handle. Dem Grundeigentümer erwachse offensichtlich ein Mehrwert und Sondervorteil. Da GB Nr. 002 ausserhalb der Bauzone liege und nicht überbaut sei, müsse die Beitragspflicht ins Grundbuch eingetragen werden (§ 23 Abs. 2 GBV), entstehe jedoch erst im Zeitpunkt der Einzonung in die Bauzone oder Überbauung. Der Einsprecher bemängele, dass vom zu erstellenden Hydranten eine Winkelhalbierende gezogen worden sei, obwohl Wasserleitungen bis zum Ende des neuen Abschnitts des V-wegs gezogen würden. Entsprechend müsse GB Nr. 005 bis zum Ende des neuen Abschnittes senkrecht mit einer Bautiefe von 30 Metern zu 100 m^2 in die Berechnung miteinbezogen und nicht lediglich eine Fläche von 757 m^2 . Zudem würden die neuen Parzellen GB Nr. 006, 007 und 008 durch die Wasserversorgungsanlage erschlossen. Diese seien ebenfalls in den Plan aufzunehmen. Diesbezüglich sei richtig, dass Wasserleitungen bis zum Ende des neuen Abschnittes des V-wegs erstellt werden sollten. Hierbei handle es sich jedoch nicht um öffentliche Erschliessungsanlagen, sondern vielmehr den Anschluss der auf GB Nr. 005 zu erstellenden Liegenschaften an das öffentliche Erschliessungsnetz. Entsprechend seien hierfür keine Grundeigentümerbeiträge zu erheben. Eine Abparzellierung von GB Nr. 005 sei projektiert, jedoch noch nicht definitiv erfolgt. Die Parzellen existierten somit noch nicht. Entsprechend sei es nicht möglich, diese Flächen in die Berechnung miteinzubeziehen. An die Berechnung würde dies jedoch für den Einsprecher ohnehin nichts ändern, zumal der Abstand zum Hydranten und die massgeblichen Flächen (1. und 2. Bautiefe) gleich grosse wären. Betreffend Beitragshöhe moniere der Einsprecher, dass GB Nr. 005 mit einem Radius von 30 m ab der Leitung zu 100 % belastet werde, während GB Nr. 002 ab der Strasse und viel zu weit westlich noch immer mit 100 % belastet werde. Die Berechnung der massgebenden Bautiefe sei nicht bei allen Grundstücken gleich gehandhabt worden. Dem Einsprecher sei beizupflichten, dass im vorliegenden Fall die Berechnung der einbezogenen Flächen nicht exakt gleich erfolgt sei. Folge man jedoch seiner Argumentation, müsste zusätzlich zur 1. Bautiefe von 30 m auch eine Fläche im Abstand von 30 bis 60 m für die Berechnung der 2. Bautiefe berücksichtigt werden, woraus eine ungefähr gleich grosse Fläche resultiere, die zu 100 % und eine deutlich grössere Fläche, welche zu 50 % belastet würde, so dass der Einsprecher letztlich wesentlich höhere Grundeigentümerbeiträge zu entrichten hätte.

2.2. Betreffend B. + C. Y. begründete die EG X ihren Entscheid im Wesentlichen damit, die Parzelle GB Nr. 003 sei zwar bereits über die S-strasse erschlossen, grenze aber direkt an den neu zu erstellenden Abschnitt des V-wegs an. Damit handle es sich um eine Zweiterschliessung, die nach objektiven Gesichtspunkten benutzt werden könne oder könnte. An der fraglichen Grundstücksgrenze von GB Nr. 003 und GB Nr. 005 bestehe kein wesentlicher Terrain-

höhenunterschied, der eine Erschliessung über den neu zu erstellenden V-weg verunmöglichen würde. An der Erschliessungsmöglichkeit ändere auch die bestehende Mauer aus Natursteinen nichts. Diese wäre im Hinblick auf eine Erschliessung via V-weg ohne Weiteres ganz oder teilweise wieder entfernbar, so dass beispielsweise eine Garage oder ein Carport erstellt werden könnten. Dies sei umso mehr mit Blick auf den Umstand festzustellen, dass die Liegenschaft während vielen Jahren ohne Stützmauer gegen Osten bestanden habe. Damit bestehe gesamthaft betrachtet ein Sondervorteil und die Einsprecher seien beitragspflichtig. Der geringe Vorteil einer Zweierschliessung sei vorliegend doppelt berücksichtigt worden. So sei einerseits eine Winkelhalbierende zwischen der S-strasse und dem V-weg gezogen worden, so dass nur derjenige Grundstücksteil, der direkt an die V-strasse grenze, perimetriert worden sei. Andererseits sei aufgrund der Zweierschliessung freiwillig und ermessenshalber eine weitere Reduktion in Höhe von 40 % vorgenommen worden («Reduktion 2»). Die konkreten Umstände seien damit vorliegend ausreichend und sorgfältig berücksichtigt worden.

2.3 Im Einspracheentscheid von A. Y. führte die EG X zusammengefasst aus, die Einsprecherin rüge zunächst Verfahrensfehler und sinngemäss eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Der Gemeinderat bedauere, dass es in der ersten öffentlichen Auflage zu Fehlern gekommen sei und gewisse Grundeigentümer/-innen nun neu oder in grösserem Masse beitragspflichtig würden. Zu beachten sei jedoch, dass die Festsetzung einer fälschlicherweise zu geringen Beitragspflicht bzw. das Unterlassen der entsprechenden Festsetzung immer auch zu ungerecht hohen Beitragspflichten der übrigen Grundeigentümer/-innen führten. Um diese ungerechtfertigten Ungleichbehandlungen zu beseitigen, habe sich der Gemeinderat entschieden, die Beitragspläne umfassend zu überarbeiten und neu aufzulegen, worüber die Einsprecherin mit Schreiben vom 21. Juni 2023 informiert worden sei (§ 15 GBV). Dieses Vorgehen sei zulässig. Weder sei eine öffentliche Auflage der provisorischen Perimeterbeiträge ohne Beschluss rechtskräftig, noch stelle dies eine verbindliche behördliche Zusicherung dar. Es sei denn auch nicht ersichtlich oder nachvollziehbar begründet worden, inwiefern der Einsprecherin ein Nachteil daraus erwachsen würde, dass die zweite öffentliche Auflage und Information der betroffenen Grundeigentümer/-innen erst nach Beginn der Bauarbeiten erfolgt sei. Das vorliegende Verfahren betreffe nicht das Erschliessungsprojekt als solches, sondern lediglich die Beitragspflichten der Grundeigentümer/-innen. Die Einsprecherin hätte folglich keinen Einfluss auf die Bauarbeiten nehmen oder diese verhindern können. Ferner mache die Einsprecherin geltend, ihr Grundstück sei bereits voll erschlossen. Durch den Bau der Erschliessungsstrasse erwachse ihr weder ein Mehrwert noch ein Sondervorteil, so dass sie nicht beitragspflichtig werde. Wie die Einsprecherin zurecht festhalte, sei GB Nr. 004 bereits über die S-strasse erschlossen. Es grenze jedoch auch südseitig direkt an den als Mergelweg bestehenden, wie auch ostseitig den gänzlich neu zu erstellenden Abschnitt des V-wegs an. Die Einsprecherin sei somit eine direkte Anliegerin, deren Grundstück durch den Bau der Strasse zweit- (und dritt-)erschlossen werde. Fraglich sei daher, ob die Erschliessungsstrasse nach objektiven Gesichtspunkten benutzt werden könne. Die Einsprecherin mache geltend, an der südlichen Grenze von GB Nr. 004 falle das Gelände um ca. 40° und mit einer Höhendifferenz von ca. 2 bis 3 m ab, so dass diese Bordfläche nicht nutzbar sei. Es stimme zwar, dass das Terrain südseitig ganz leicht abfallend sei. Von einer Steigung von 40° bzw. einer Höhendifferenz von bis zu 3 m könne aber auf der gesamten südlichen Grundstückslänge keine Rede sein. Eine Erschliessung sei durchaus möglich. Auch ostseitig wäre eine Erschliessung über den neu zu erstellenden V-weg ohne Weiteres möglich, wie

die Einsprecherin selber zugestehe. Weiter rüge die Einsprecherin, die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen sei unzulässig, wenn das Grundstück, auf welchem der neue Abschnitt des V-wegs zu erstellen sei, noch nicht im Eigentum der Einwohnergemeinde stehe resp. noch nicht im Grundbuch eingetragen sei. Diesbezüglich sei zwar richtig, dass der neu zu erstellende Abschnitt auf dem heutigen GB Nr. 005 erstellt werden solle und gemäss Grundbuch noch im Eigentum der Bürgergemeinde stehe. Klarzustellen sei, dass dies nicht für den bestehenden Abschnitt gelte, für dessen Ausbau ebenfalls Grundeigentümerbeiträge zu entrichten seien (§ 6 Abs. 1 i.V.m. § 7 Abs. 2 GBV). Bei diesem handle es sich um ein öffentliches Grundstück. Der Einsprecherin könne in ihrer Argumentation nicht gefolgt werden. Grundeigentümerbeiträge würden für öffentliche Erschliessungsanlagen erhoben. Ob diese über privaten Grund führten oder nicht, sei unbeachtlich, zumal die GBV die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen selbst für den Fall vorsehe, dass eine private Erschliessungsanlage entschädigungspflichtig durch die Einwohnergemeinde übernommen werde (§ 6 Abs. 2 GBV). Entsprechend sei unbeachtlich, ob der fragliche Grundstücksteil bereits heute als öffentliches Grundstück im Grundbuch eingetragen sei. Es sei ferner festzuhalten, dass das Parzellierungsverfahren laufe und die Strasse künftig im Eigentum der Einwohnergemeinde stehen werde. Ein Rückbau des bestehenden Abschnittes des V-wegs, wie er von der Einsprecherin gefordert werde, komme nicht in Betracht, zumal der Ausbau des V-wegs und die dadurch erzielte Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Quartier gerade beabsichtigt und mit Blick auf den zu erwartenden Verkehr auch notwendig sei. Des Weiteren beantrage die Einsprecherin einen vollumfänglichen Erlass der Beiträge, was undenkbar und überdies auch nicht mit dem Gesetz vereinbar sei. Da es sich vorliegend um einen teilweisen Ausbau der Strasse handle, erachte der Gemeinderat eine Reduktion der durch die Gesamtheit der Grundeigentümer zu erbringenden Beiträge von 20 % betreffend den bestehenden Abschnitt als angemessen, wovon auch die Einsprecherin profitiere. Der Umstand, dass eine Zweiterschliessung einen geringeren Sondervorteil als eine Ersterschliessung mit sich bringe, sei einerseits mittels Ziehung einer Winkelhalbierenden zwischen der S-strasse und dem V-weg berücksichtigt worden, wobei nur derjenige Grundstücksteil perimetriert worden sei, der näher am V-weg liege. Andererseits sei aufgrund der Zweiterschliessung freiwillig und ermessenshalber eine weitere Reduktion in Höhe von 40 % («Reduktion 2») vorgenommen worden. Die konkreten Umstände seien folglich ausreichend und sorgfältig berücksichtigt worden. Ferner erkenne die Einsprecherin richtig, dass nicht der gesamte bestehende V-weg, sondern nur etwa 67 m nach Abzweigung von der S-strasse mit einem Hartbelag versehen werden solle. Entgegen der Ansicht der Einsprecherin handle es sich dabei um eine wesentliche Verbesserung einer Strasse (§ 7 Abs. 2 GBV), wovon nicht nur die Eigentümerin von GB Nr. 005 profitiere, sondern nebst weiteren Grundeigentümer/-innen auch die Einsprecherin. Daher sei das Auftragen des Hartbelages von der Gesamtheit der beitragspflichtigen Grundeigentümer/-innen zu tragen und nicht nur – wie von der Einsprecherin gefordert – von der Eigentümerin von GB Nr. 005.

3.1. Mit Eingabe vom 25. August 2023 erhob A. Y. bei der Kantonalen Schätzungskommission Beschwerde und ersuchte für deren Begründung um Fristerstreckung, welche ihr bis 2. Oktober 2023 gewährt wurde. Am 11. September 2023 reichte A. Y. ihre Begründung nach und beantragte, der von der Einwohnergemeinde am 30. Mai 2023 genehmigte Beitragsplan sei aufzuheben oder für ungültig zu erklären, das Grundstück GB Nr. 004 sei von einer Beitragspflichtig zu befreien, evtl. sei der Beitrag zu Lasten von GB Nr. 004 massiv zu

reduzieren. Dazu führte sie sinngemäss zusammengefasst aus, trotz entsprechender Vorankündigung habe eine informative Veranstaltung bezüglich Erschliessung V nie stattgefunden. Sodann sei eine erste Auflage erfolgt, gemäss welcher das Erschliessungsprojekt für ihr Grundstück GB Nr. 004 keine Konsequenzen nach sich zog. Somit habe sie auch keine Einsprache erhoben. Am 22. Mai 2023 sei sodann mit den Bauarbeiten begonnen worden. In der Folge seien die Pläne am 5. Mai 2023 korrigiert worden, wobei der Änderungsgrund ihr nicht kommuniziert worden sei. Dies sei umso gravierender, als dass die Pläne zu ihren Lasten Änderungen enthalten hätten. Der Gemeinderat habe am 30. Mai 2023 die korrigierten Pläne in der Folge genehmigt. An der Rechnungs-Gemeindeversammlung vom Juni 2023 sei sodann kommuniziert worden, dass die Parzelle GB Nr. 009 des V unentgeltlich von der Bürgergemeinde an die Einwohnergemeinde abgetreten worden sei. Dies sei erstaunlich. Nicht anders sei aber erklärbar, dass ein Grossteil der neu vorgesehenen Parzellen Nr. 006, 007 und 008 der Bürgergemeinde, und damit eine der Hauptprofiteurinnen der neuen Erschliessung, von der Beitragspflicht ausgenommen worden sei. Am 22. Juni 2023 sei ihr schliesslich das vom 21. Juni 2023 datierte gemeinderätliche Einschreiben mit Bekanntgabe der Kostenbeteiligung zugegangen. Mit diesem Schreiben habe sie zum ersten Mal erfahren, dass die erste Auflage als ungültig erklärt und überarbeitet worden sei. Da ferner von der Gesamtparzelle GB Nr. 005 die für den Bau der Erschliessungsstrasse erforderliche Teilparzelle GB Nr. 009 abgetrennt worden und die Restparzelle in vier neue Parzellen aufgeteilt werden sollen, stehe fest, dass der seit dem 22. Mai 2023 laufende Bau der Erschliessungsstrasse auf nicht der Einwohnergemeinde gehörendem Grundeigentum erfolge. Für den Landerwerb sei keine Entschädigungszahlung erfolgt (§ 6 Abs. 2 GBV), wobei die Anwendung von § 5 Abs. 2 GBV ausser Betracht falle, weil sich die Anlage gerade noch nicht im Eigentum der Gemeinde befinde. Mit diesem Gesamtablauf sei ihr Mitwirkungsrecht im Verfahren, d.h. ihre rechtzeitige Einflussnahme/Reaktion, verhindert worden. Im Weiteren sei ihr Grundstück Nr. 004 voll über die nördlich gelegene S-strasse her erschlossen. Der westlich gelegene V-weg sei keine Strasse, sondern ein vorab landwirtschaftlich genutzter Weg. Er sei im Gemeindereglement über die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren nicht als Gemeinde- oder Privatstrasse aufgeführt. Der V-weg habe bezüglich ihres Grundstücks absolut keine Bedeutung. Es bestehe kein Anschluss des Weges an ihr Grundstück. Auch von einer Zweitererschliessung könne keine Rede sein, zumal ihr Grundstück gerade im «Dreieck» V-weg und neue Erschliessungsstrasse auf GB Nr. 009 durch das im Dritteigentum stehende Grundstück GB Nr. 010 abgetrennt werde. Damit entstehe ihr auch kein Sondervorteil. Ohnehin verunmöglichten die drei abfallenden Borde jeden Normalzugang zum Grundstück. Verstärkt werde dieser Umstand durch das Drittgrundstück Nr. 009, der damit verbundenen «Entkoppelung» ihres Grundstücks zu den neuen Erschliessungsstrassen sowie den damit verbundenen gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabständen. Gegen eine Mehrwertsteigerung spreche überdies auch das von der Gemeinde selber angeführte höhere Verkehrsaufkommen, das zu einer stärkeren Belastung ihres Grundstücks und damit einer Wertminderung führe. Ungeachtet der Tatsache, dass das Grundstück Nr. 005 im Beitragsplan «Strasse» im Vergleich zum Auszug aus dem SO-GIS zu klein ausgewiesen werde, sei anzunehmen, dass die neu geplanten vier Parzellen GB Nr. 005, 007, 008 und 006 als neue Baufelder veräussert werden sollen. Es sei offensichtlich, dass diese vier neuen Baufelder die Hauptprofiteure der neuen Erschliessungsanlagen seien. Umso unerklärlicher sei die Tatsache, dass gerade die Parzellen Nr. 006, 007 und 008 teilweise von einer Beitragspflicht befreit werden sollten. Es könne vermutet werden, dass hierdurch ein (verdecktes) Gegengeschäft für die «unentgeltliche» Abtretung der Erschliessungsparzelle Nr. 009 beabsichtigt werde. Ein solches Vorgehen

könne jedoch mit Sicherheit nicht zu Lasten der anderen Grundstückseigentümer/-innen vorgenommen werden. Damit sei der Beitragsplan willkürlich und falsch. Daraus folge, dass entweder die volle Grundstücksfläche von GB Nr. 005 perimeterpflichtig sei oder keines der an die Erschliessungsstrasse angrenzenden Grundstücke perimetriert werden dürften.

3.2. Am 31. August 2023 gelangten auch B. und C. Y. mit Beschwerde an die Kantonale Schätzungskommission und beantragten, die Perimeterbeiträge für das GB Nr. 003 seien aufzuheben resp. zu erlassen. Als Begründung führten sie an, sie hätten als Eigentümer durch die Erschliessungsstrasse keinen Mehrwert oder Nutzen. Das Grundstück sei bereits erschlossen und werde nicht weiterschlossen. Die Höhenlage der Erschliessungsstrasse sei zwischen 2 und 4 m unterhalb ihres Terrains. Zusätzlich sei die Parzellengrenze im August 2018 mit einer Massiv-Natursteinmauer bebaut worden. Die Perimeterbeiträge seien nicht gerechtfertigt und zu erlassen.

3.3. Schliesslich reichte D. Z., vertreten durch Rechtsanwalt, am 4. September 2023 Beschwerde bei der Kantonalen Schätzungskommission ein und beantragte, die Verfügung vom 23. August 2023 sei vollumfänglich aufzuheben, evtl. sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen; der Beitragsplan Nr. XXXX B (Wasser) sowie der Beitragsplan Nr. XXXX A (Strasse inkl. Beleuchtung) der Einwohnergemeinde X seien nicht zu genehmigen, evtl. seien die Grundstücke des Beschwerdeführers nicht in den Beitragsperimeter für Wasser und die Strasse aufzunehmen bzw. es sei festzustellen, dass der Beschwerdeführer keine Beiträge an die «Erschliessung V» zu bezahlen habe, subevtl. sei bezüglich der Parzelle GB Nr. 001 der Anteil der Beitragspflichtigen betreffend Perimeter Strasse auf 60 % der Erstellungskosten festzulegen und der Anteil des Beschwerdeführers um 60 % zu reduzieren und bezüglich der Parzelle GB Nr. 005 betreffend Perimeter Wasser die einzubeziehende Grundstücksfläche und deren Aufteilung in eine 50 %- oder 100 %-Belastung neu zu ermitteln; alles unter Kosten und Entschädigungsfolgen zzgl. 7.7 % MwSt. zu Lasten der Beschwerdegegnerin. Begründet wurden die Anträge zusammengefasst wie folgt: Wie bereits in der Einsprache vom 8. Februar 2023 erstellt, sei dem Beschwerdeführer aus der «Erschliessung V» kein wirtschaftlicher Sondervorteil erwachsen, denn die Parzelle Nr. 001 sei bereits über einen kleinen Spickel des V vollständig erschlossen. Zudem könne das Grundstück auch über die S-strasse vollständig erschlossen werden, weshalb vorliegend eine Zweitererschliessung vorliege. Abgesehen davon sei der V-weg eine Kiesstrasse, welche trotz der starken und langjährigen Belastung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge nicht unbrauchbar geworden sei und demnach weiterhin als solche hätte genutzt werden können. Das Aufschütten eines Hartbelages auf dem V-weg schaffe demnach objektiv betrachtet keinerlei Mehrwerte für die Parzelle des Beschwerdeführers. Wenn, dann profitierten vorliegend die Einfamilienhäuser auf der Parzelle GB Nr. 005, um deren Erschliessung es beim neu gebauten Teil des V-wegs hauptsächlich gehe. Selbst wenn die Schätzungskommission von einer Beitragspflicht ausgehe, sei festzuhalten, dass durch die Berechnung der Gemeinde das Äquivalenz- und Verhältnismässigkeitsprinzip verletzt worden sei. Im Zuge der ersten Reduktion mit der Begründung «Teilererschlossen/Ausbau» sei der Grundbetrag auf dem Grundstück Nr. 001 des Beschwerdeführers um 20 % reduziert worden. In Bezug auf das besagte Grundstück handle es sich aber keineswegs nur um einen Ausbau. Zum einen, da das Grundstück bereits durch den V, wenn auch nur als Kiesweg, sowie partiell durch die S-strasse erschlossen sei, zum anderen, weil der Beschwerdeführer von der Erweiterung des V (Neubau) in keiner Weise profitiere, zumal dieser Teil des V nicht an sein Grundstück angrenze. Zudem sei zu berücksichtigen, dass der

Beschwerdeführer lediglich einen verschwindend kleinen Teil des bestehenden V für die Zufahrt auf das Grundstück Nr. 001 nutze (dreieckiger Spickel). Daher werde weiterhin an einer angemessenen Reduktion der Erstellungskosten von 40 % («Reduktion 1») bzw. unter Berücksichtigung der Grundreduktion von 20 % gemäss § 42 Abs. 1 GBV an einer Reduktion von 60 % festgehalten. Weshalb der Beschwerdeführer in analoger Anwendung zur Parzelle Nr. 004 von A. Y. nicht auch von einer zweiten Reduktion profitiere, erschliesse sich nicht, zumal es sich auch bei seinem Grundstück um eine «Zweierschliessung» handle, was die Beschwerdegegnerin überdies selber eingestehe. Damit liege eine klare Ungleichbehandlung vor und die Beschwerdegegnerin ver falle in Willkür. Folglich sei auch beim Grundstück Nr. 001 der bereits reduzierte Grundbeitrag ein weiteres Mal um mindestens 40 %, wenn nicht gar 60 %, zu reduzieren. Anders als von der Vorinstanz dargelegt, handle es sich bei der Berechnung der einzubeziehenden Grundstücksfläche und dem Gewähren von Ermässigungen um zweierlei Schritte, welche strikt voneinander zu trennen seien. Während die Bestimmung der relevanten Grundstücksflächen durch die Verordnung definiert werde, erfolgten die nachträglichen Reduktionen nach Ermessen des Gemeinderates. Ungeachtet der vorerwähnten Ungleichbehandlung hätten die Eigentümer von GB Nr. 004 im Vergleich zum Beschwerdeführer einen höheren Nutzen am Ausbau des V, zumal deren angrenzende Grundstückslinie an den V diejenige des Beschwerdeführers überstiege und dadurch die zweite Erschliessungsmöglichkeit grossflächiger ausgeschöpft werden könne. Solchen Umständen sei unter Verhältnismässigkeitsgesichtspunkten hinreichend Beachtung zu schenken. Unter Anwendung des Äquivalenzprinzips sei dem Beschwerdeführer entsprechend zusätzlich eine Ermässigung von total 60 % zuzusprechen. Sollte die Schätzungskommission betreffend «Reduktion 2» zu einem anderen Schluss kommen, sei zumindest von einer Überwälzung der Kosten in Form einer anteilmässigen Mehrbelastung derjenigen Grundeigentümer, die nicht von einer zweiten Reduktion profitieren, zwingend abzusehen. Die Begründung der Vorinstanz, wonach eine solche Verteilung «naturgemäss» sei, stelle ohnehin eine reine Behauptung dar, die weder nachvollziehbar begründet noch deren Rechtmässigkeit in irgendeiner Weise belegt worden. Betreffend Perimeter «Wasser» sei Fakt, dass die Parzelle Nr. 005 resp. die projektierten Parzellen Nr. 007, 008 und 006 neu an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen würden. Es handle sich folglich um eine Neuerschliessung. Dasselbe gelte für das Grundstück Nr. 002. Beide Grundstücke seien demnach in Bezug auf die einzubeziehende Grundstücksfläche und der daraus resultierenden Beitragspflicht gleich zu behandeln. Im Ergebnis bedeute dies, dass die Parzelle Nr. 005 bis ans Ende der Erweiterung V noch mit einer Bautiefe von 30 m zu 100 % belastet werden müsse. Durch die Erstellung der öffentlichen Erschliessungsanlage würden auf dem kompletten Grundstück Nr. 005 dieselben Mehrwerte/Sondervorteile erwachsen. Dies habe umso mehr zu gelten, als dass die Abparzellierung bereits projektiert worden sei und in absehbarer Zeit vier unabhängige Parzellen nebeneinander bestehen würden, welche allesamt neu und einzeln an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden müssten. Weshalb die gesamte Grundstücksfläche der heutigen Parzelle Nr. 005 vor diesem Hintergrund nicht identisch behandelt werde, erschliesse sich nicht. Im Übrigen würden die Anschlüsse gewöhnlich senkrecht zur Hauptleitung gezogen und nicht wie vorliegend entlang der Erschliessungsstrasse bis zum Hydranten. Mit der aktuellen Berechnung profitiere die Einwohnergemeinde als Eigentümerin von GB Nr. 005 massiv, zumal eine beträchtliche Fläche von 1'669 m² lediglich zu 50 % belastet werde. Es dürfte somit als taktisches Kalkül seitens der Gemeinde gewertet werden, dass sie die Leitungen bis ans Ende des V-wegs als «private Anschlüsse» ausgestaltet habe. Letztlich gelte es darauf hinzuweisen, dass die Vorinstanz irrtümlicherweise davon ausgehe,

der Beschwerdeführer wolle nach jener Berechnungsmethode gleichbehandelt werde, wie sie aktuell bei der Parzelle Nr. 005 angewandt worden sei (Winkelhalbierende ab Hydranten). Gerade das Umgekehrte sei jedoch der Fall. Werde die Parzelle Nr. 005 nämlich bis ans Ende der Erweiterung V noch mit einer Bautiefe von 30 m und damit bei einer erheblich grösseren Grundstücksfläche zu 100 % belastet, entfalle entsprechend auch ein kleinerer Anteil an den Erstellungskosten auf das Grundstück Nr. 002, was dessen Beitragspflicht stark reduzieren würde. Ein Rechtsschutzinteresse sei damit klar zu bejahen. Zudem beantrage der Beschwerdeführer, dass bei seinem Grundstück GB Nr. 002 ebenfalls die 30 m-Linie «kreisförmig» gezogen werde, wie dies die Gemeinde für sich beanspruche.

4. Nach gewährter Fristerstreckung reichte die EG X (nachfolgend Beschwerdegegnerin), nunmehr vertreten durch Rechtsanwältin, am 6. November 2023 ihre Vernehmlassungen ein und beantragte, die Beschwerden seien unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer abzuweisen.

4.1. In Bezug auf A. Y. wurde der Antrag wie folgt begründet: Zunächst sei darauf hinzuweisen, dass der Beschwerdeführerin aufgrund der Nichtdurchführung der Informationsveranstaltung kein Nachteil erwachsen sei, was sie auch nicht geltend mache. Der Vorwurf, sie sei betreffend Perimeterbeitragspflicht nicht informiert worden, sei zudem aktenwidrig. Alle betroffenen Grundeigentümer seien mit Schreiben vom 21. Juni 2023 entsprechend informiert worden. Nicht zuletzt sei zu erwähnen, dass die Beschwerdeführerin die Möglichkeit gehabt und auch wahrgenommen habe, ein Rechtsmittel gegen das Projekt zu ergreifen. Das Vorgehen resp. das Verfahren der Vorinstanz sei nicht zu beanstanden. Insbesondere sei keine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin erkennbar. Im Weiteren erschöpften sich die Ausführungen der Beschwerdeführerin weitestgehend in appellatorischer Kritik. Zudem bringe die Beschwerdeführerin die Argumente, namentlich, dass die Perimeterbeiträge bei ihr ein Härtefall darstelle sowie die Rüge der Wertminderung aufgrund von Mehrverkehr, erstmals vor und sei damit nicht zu hören. Schliesslich sei festzuhalten, dass die Vorinstanz sämtliche betroffenen Grundeigentümer/-innen gleichbehandelt habe, wie sich aus dem Perimeterplan und der Perimeterberechnung ergebe. Wie ein Abgleich des hier streitigen Strassenperimeterplans mit dem Erschliessungsplan V ergebe, werde der V-weg gegen Osten hin mit dem vorliegenden Projekt (noch) nicht in der vollen, vorgesehenen Länge erstellt. Der Perimeter sei östlich durch das (vorläufige) Ende des zu erstellenden V-wegs begrenzt. Die Grundeigentümer/-innen der Parzellen Nrn. 005 und 002 hätten im Falle der dazumaligen Verlängerung des V-wegs gegen Osten gemäss Erschliessungsplan erneut Perimeterbeiträge an die neu zu erstellende Strasse zu bezahlen. Um die doppelte Belastung der entsprechenden Flächen zu vermeiden, sei der Perimeter gegen Osten mittels Ziehung einer Winkelhalbierenden begrenzt worden. Der Vollständigkeit halber sei zu erwähnen, dass im Übrigen auch für Parzellenteile im Westen (Nr. 001 und 004) zwecks Vermeidung einer allfälligen Doppelbelastung der dortigen Grundstücksflächen (sowie im Falle der Beschwerdeführerin zwecks Berücksichtigung des Umstandes der Zweiterschliessung) Winkelhalbierende gezogen worden seien. Die Gemeinde erachte dieses Vorgehen als ermessensgerecht, gesetzeskonform und verhältnismässig sowie im Sinne der Grundeigentümer/-innen.

4.2. Betreffend Beschwerde von B. und C. Y. verweist die Beschwerdegegnerin vollumfänglich auf den angefochtenen Entscheid, der sich eingehend zur Beitragspflicht und der Beitragshöhe äussere. Die Beschwerdeführer brächten nichts Neues vor. Überdies sei das Argument, wonach ihr Grundstück durch die Strasse einen Minderwert erfahren solle, nicht nachvollziehbar.

4.3. In Bezug auf D. Z. führte die Beschwerdegegnerin aus, es sei neuerlich festzustellen, dass es sich beim bestehenden V-weg vor Umsetzung des vorliegenden Projekts im fraglichen Bereich um einen einfachen Mergelweg handle, welcher ausgebaut und erstmals mit einem Hartbelag versehen werde. Ein solcher Ausbau sei gemäss § 7 Abs. 2 GBV grundeigentümerbeitragspflichtig. Zu erwähnen sei ebenfalls neuerlich, dass die Zufahrt des Beschwerdeführers aktuell über den Mergelwegabschnitt des auszubauenden V-wegs führe. Anders als weitere Grundeigentümer/-innen, die im Rahmen des vorliegenden Projekts ebenfalls Perimeterbeiträge zu leisten hätten, werde der Beschwerdeführer vom auszubauenden V-weg künftig auch tatsächlich und direkt profitieren. Damit sei entgegen seiner Behauptung ein Sondervorteil zu bejahen. Dem Umstand, dass der Beschwerdeführer sein Grundstück auch über die S-strasse erschliessen könnte, sei im Rahmen der Festsetzung der Beitragshöhe mittels Ziehung einer Winkelhalbierenden Rechnung getragen worden, womit er gleichbehandelt werde wie die Grundeigentümerin von GB Nr. 004. Folglich sei beim Beschwerdeführer ein deutlich kleinerer Teil perimetriert worden, mithin die auf ihn entfallenden Beiträge tiefer ausgefallen. Eine zweite Reduktion sei somit also durch die Vorinstanz bereits vorgenommen worden. Im Unterschied zur Grundeigentümerin von GB Nr. 004 führe die Zufahrt zum Grundstück des Beschwerdeführers aktuell (einzig) über den V-weg. Mit anderen Worten profitiere der Beschwerdeführer durch eine Ersterschliessung individuell stärker vom vorliegenden Projekt als die Grundeigentümerin von GB Nr. 004, welche über die S-strasse erschlossen sei und, um direkt von der neuen Strasse zu profitieren, zuerst noch eine neue Privatzufahrt auf den V-weg erstellen müsste. Aus diesem Grund habe sich die Gemeinde im Rahmen ihres Ermessens dazu entschlossen, beim Grundstück Nr. 004 eine zusätzliche (individuelle) Reduktion vorzunehmen. Der Entscheid über die Höhe der Ermässigung sei aufgrund der Gemeindeautonomie primär vom Gemeinderat zu bestimmen. Die Argumente des Beschwerdeführers seien bereits einlässlich abgehandelt worden. Die Gemeinde habe die Beitragshöhe im Rahmen des ihr zukommenden, grossen Ermessensspielraums und nach den Grundsätzen des Verwaltungsrechts sowie unter individueller Berücksichtigung der einzelnen Grundeigentümer/-innen festgelegt. Daran gebe es nichts zu beanstanden. Es könne überdies nicht angehen, dass ein Anstösser nur für denjenigen Teil Beiträge entrichten wolle, den er regelmässig nutze. Der Beschwerdeführer erkenne ferner weiterhin, dass es nicht im Ermessen der Gemeinde bzw. der Schätzungskommission liege, die hier streitigen individuellen Reduktionen beliebig auf die Gemeindekasse zu nehmen. Die unter dem Titel «Reduktion 2» vorgenommenen Reduktionen seien auf die weiteren beitragspflichtigen Grundeigentümer/-innen zu verteilen. Der Antrag sei abzulehnen. Selbst wenn es aber im Ermessen der Gemeinde läge, sei anzufügen, dass die Vorinstanz hierfür keine Veranlassung sähe. Des Weiteren gelte in Bezug auf den Beitragsplan «Wasser» alles, was der Beschwerdeführer in Bezug auf GB Nr. 005 vorbringe auch für GB Nr. 002. So oder anders sei daran festzuhalten, dass es dem Beschwerdeführer am Rechtsschutzinteresse fehle. Dessen ungeachtet greife die Argumentation des Beschwerdeführers nicht. Für eine (allfällige) weitergehende Wasserleitung zur (Fein- und Privat-)Erschliessung der Parzelle Nr. 005 werde (einzig) die Grundeigentümerin GB Nr. 005 (resp. die Eigentümer/-innen der

dannzumaligen neuen Parzellen) besorgt sein müssen und für diese voraussichtlich auch alleine bezahlen müssen. Ob und wie diese erstellt werden, tue vorliegend nichts zur Sache. Jene Anschlüsse seien nicht Gegenstand des vorliegenden Perimeterverfahrens. Der Perimeterplan und die -berechnung seien korrekt unter Berücksichtigung der anwendbaren Gesetzesbestimmungen und der aktuellen Verhältnisse erstellt worden. Von einem «taktischen Kalkül» könne keine Rede sein. Die Argumentation des Beschwerdeführers sei haltlos und entbehre jeglicher rechtlichen Grundlage. Es sei ferner ergänzend hervorzuheben, dass die Parzelle Nr. 005 im Gegensatz zur Parzelle Nr. 002 in der ersten Bautiefe (30 m) zu 100 % und darüber hinaus bis zur Parzellengrenze zu 50 % in die Berechnung miteinbezogen worden sei. Die Parzelle des Beschwerdeführers sei hingegen bis zur zweiten Bautiefe (60 m) mit lediglich 50 % belastet. Hätte die Vorinstanz die Parzelle Nr. 002 gleichbehandelt wie die Parzelle Nr. 005, hätte dies eine bedeutende Mehrbelastung des Beschwerdeführers zur Folge gehabt. Die Parzelle Nr. 005 sei damit nicht wie beantragt «bis ans Ende der Erweiterung V» zu 100 % zu belasten. Für die beantragte Ziehung einer «kreisförmigen Linie» ab der zu erstellenden Wasserleitung bestehe aus Sicht der Gemeinde keine Veranlassung, da eine solche, wie bereits im angefochtenen Entscheid aufgezeigt, zu einer Mehrbelastung des Beschwerdeführers führen würde. Sollte die Schätzungskommission wider Erwarten zum Schluss kommen, dass der Perimeterplan in diesem Punkt fehlerhaft sei, wäre von ihr zu prüfen, ob auf dieses Begehren mangels Rechtsschutzinteresses überhaupt einzutreten sei und falls ja, ob sie an den Grundsatz des Verbots der «reformatio in peius» gebunden sei.

5. Nach gewährter Fristerstreckung äusserte sich Rechtsanwalt namens des Beschwerdeführers D. Z. mit Eingabe vom 15. Januar 2024 abschliessend und machte zusammengefasst geltend, entgegen den Ausführungen der Vorinstanz handle es sich beim «alten» V-weg nicht um einen einfachen Mergelweg. Dieser sei just vor einiger Zeit erneuert worden und es seien auch Randsteine verlegt worden. Für den Beschwerdeführer reiche der Weg vollends aus und von der Erneuerung profitiere er nicht. Der Beschwerdeführer kreuze ganze 13m² des V-wegs bei der Zufahrt zu seinem Grundstück. Es sei nochmals in Erinnerung gerufen, dass der V-weg einzig aufgrund der neu zu erstellenden Liegenschaften auf dem Grundstück GB Nr. 005 ausgebaut worden sei resp. neu gebaut werde. Sodann führe der V-weg auch grossmehrheitlich am Grundstück Nr. 001 des Beschwerdeführers vorbei. Der Beschwerdeführer erfahre damit keinen Mehrwert und damit auch keinen Sondervorteil. Weiter sei die «Reduktion 2» bei sämtlichen Grundstücken vorgenommen worden, ausser jenem der Vorinstanz (wo offensichtlich kein Anspruch bestehe) und jenen des Beschwerdeführers. Im Endergebnis seien dem Beschwerdeführer sodann die Reduktionsbeiträge der übrigen Grundstücke zusätzlich als Kosten auferlegt worden, was willkürlich und ohne gesetzliche Grundlage erfolgt sei. Das Gesetz sehe keine Umverteilung im Sinne einer Reduktion bei Grundstück A zulasten von Grundstück B vor. Die Gemeinde habe vielmehr die gesetzliche Pflicht, Reduktionen im Rahmen des ihr zur Verfügung stehenden Ermessens vorzunehmen. Es gehe jedoch nicht an, dass diese Reduktion alsdann den übrigen, notabene von den Gemeinden willkürlich zu bestimmenden, Grundeigentümern auferlegt werde. Im Ergebnis sei der Beitragsplan «Strasse» willkürlich und aufzuheben. In Bezug auf die Wasserleitungen sei von einem «Bubentrickli» von Seiten der Vorinstanz auszugehen. Fakt sei, dass die Wasserleitung, welche die vier Grundstücke Nr. 005, 008, 007 und 006 erschliesse, nicht auf einem privaten Grundstück verlegt werde, sondern auf GB Nr. 009, sprich der neuen Strasse.

Weiter sei erstellt, dass die Wasserleitungen bereits gezogen worden seien. Auf dem eingefügten Bild sei der Anschluss für den Hydranten sowie die Leitung, welche vom Hydranten weiter Richtung neu GB Nr. 005 führe, erkennbar. Auf dem weiteren Foto seien die Schalter für die Wasserleitung am Ende der Strasse ersichtlich. Dabei handle es sich nicht um eine Feinerschliessung zu den privaten Liegenschaften, sondern um eine Erschliessung im eigentlichen Sinne. Es sei auch nicht davon auszugehen, dass diese Leitung privat unterhalten oder bezahlt werde. Der Vorinstanz gehe es einzig darum, den Perimeter für das Wasser zugunsten der Gemeinde, sprich der Parzelle Nr. 005, zu verkleinern. Die Wasserleitung sei nicht nur bis zum Hydranten gezogen worden, sondern eben bis ans Ende der Strasse, einzig um die hinteren Parzellen zu erschliessen. Die Argumentation, es sei (beitragspflichtig) nur bis zum Hydranten erschlossen worden, den Rest mache man dann selbst und daher entfalle dann auch die Beitragspflicht, könne nicht ernst gemeint sein; insbesondere nicht vor dem Hintergrund, dass die Leitung im selben Erschliessungsprojekt verlegt worden sei. Es sei offensichtlich, dass es einzig und alleine darum gehe, die Beitragspflicht der Gemeinde zu reduzieren. Die Vorinstanz verkenne, dass es sich bei der Feinerschliessung um die Erschliessung der Hauptleitung zur Liegenschaft handelt, nicht jedoch vom Hydranten, der Strasse entlang und dann zur Liegenschaft. Hinsichtlich der Gleichbehandlung mit GB Nr. 005 sei nie die Rede davon gewesen, das gesamte Grundstück Nr. 002 miteinzubeziehen. Dazu gebe es auch keinen Anlass. Vielmehr sei der Abstand zur Leitung (30 m) korrekt zu berechnen. Bei GB Nr. 005 sei vom Hydranten gemessen worden. Bei GB Nr. 002 vom Strassenrand. Bei GB Nr. 002 sei ebenfalls von der Leitung an zu messen und GB Nr. 005 wie erwähnt gesamthaft in den Perimeter einzubeziehen. Bei genauerer Betrachtung mache es auch keinen Sinn, dass der Perimeter betreffend GB Nr. 002 bis zum Ende des V-wegs gezogen worden sei. Vielmehr hätte er auf Höhe der Wasserleitung gezogen werden müssen und bei GB Nr. 005 bis ans Ende der Strasse. Auch aus diesem Grund sei der Beitragsplan aufzuheben.

6. Mit Datum vom 2. Februar 2024 reichte Rechtsanwältin als Vertreterin der Beschwerdeführerin ihre Kostennote zu den Akten.

7. Am 12. Februar 2024 liess sich A. Y. abschliessend vernehmen und teilte mit, die Aussagen in der Vernehmlassung würden bestritten. Sie stelle fest, dass die Einwohnergemeinde wiederum nicht auf die Kernprobleme ihrer Einsprache bzw. ihrer Beschwerde eingegangen sei.

8. Die Beschwerdeführer B. und C. Y. verzichteten auf die Einreichung einer Duplik.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die drei Beschwerden erfolgten alle frist- und formgerecht. Die Beschwerdeführer sind zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der drei Eingaben zuständig. Auf diese ist somit einzutreten.

2.1. Vorab ist auf die Rügen betreffend Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Beschwerdeführerin A. Y. einzugehen. Es mag durchaus unbefriedigend sein, dass der Beschwerdegegnerin nach der ersten Planaufgabe diverse Fehler aufgefallen sind, deren Korrektur nachträglich und unerwartet zu einer Beitragspflicht der Beschwerdeführerin führte. Es ist jedoch gesetzlich nicht vorgesehen, die betroffenen Eigentümer vorgängig schriftlich über diesen Fehler aufzuklären oder ihnen den Änderungsgrund zu kommunizieren. Aus einer formlosen Vororientierung wären der Beschwerdeführerin denn auch keine Rechte entstanden. Genauso wenig musste die Beschwerdeführerin in das Verfahren betreffend erste Planaufgabe einbezogen werden, wurde ihr darin doch letztlich fälschlicherweise eben gerade keine Beitragspflicht auferlegt. Im Verfahren betreffend zweite Planaufgabe ist die Beschwerdegegnerin sodann nach den gesetzlichen Vorschriften vorgegangen und hat die Beschwerdeführerin in Anwendung von § 15 Abs. 1 GBV mit Schreiben vom 21. Juni 2023 über die Beitragspflicht in Kenntnis gesetzt und die Beitragspläne sodann öffentlich aufgelegt. Die Beschwerdeführerin hat daraufhin das ihr zustehende Rechtsmittel ergriffen und fristgerecht Einsprache erhoben. Inwiefern ihr rechtliches Gehör verletzt worden sein soll, ist unter diesen Umständen nicht ersichtlich. Die Rüge erweist sich demnach als unbegründet.

2.2. Weiter moniert die Beschwerdeführerin A. Y., die Beschwerdegegnerin habe für den Landerwerb von der Bürgergemeinde keine Entschädigungszahlungen geleistet. Zum einen werde damit der V-weg auf Land gebaut, das nicht der EG X gehöre, und zum anderen befinde sich die Anlage damit gar nicht im Eigentum der Gemeinde. Sie bezieht sich in ihrer Argumentation auf § 5 Abs. 2 und § 6 Abs. 2 GBV. Die Rüge ist nicht nachvollziehbar. § 5 Abs. 2 GBV enthält die Definition von öffentlichen Erschliessungsanlagen, sprich es handelt sich dabei um Anlagen, die in den Erschliessungsplänen enthalten sind oder welche sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden. Gemäss § 6 Abs. 2 GBV kann die Gemeinde gesondert Beiträge erheben, wenn sie für eine Erschliessungsanlage vorsorglich Land erwirbt oder eine private Erschliessungsanlage übernimmt und dafür eine Entschädigung zahlt. Inwiefern die Beschwerdegegnerin gegen diese Regelungen verstossen haben soll, erschliesst sich aus den Akten nicht. Es ist denn auch darauf hinzuweisen, dass der Regierungsrat sämtliche Projekte bewilligt hat. Dessen ungeachtet ist weder ersichtlich, noch wird dargelegt, inwiefern der Beschwerdeführerin in dieser Hinsicht ein Rechtsschutzinteresse erwächst. Auch dieser Beschwerdepunkt erweist sich demnach als unbegründet.

3. Damit ist im Folgenden zu klären, ob die Beschwerdegegnerin von den Beschwerdeführern für die Erschliessung «V» zurecht Beiträge eingefordert hat. Dabei gilt es vorab festzuhalten, dass von keinem der Beschwerdeführer der Beitragsplan «Kanalisation» angefochten worden und dieser demnach in Rechtskraft erwachsen ist. Im Folgenden hat sich die Schätzungskommission somit einzig mit den Beitragsplänen «Strasse inkl. Beleuchtung» und «Wasser» auseinanderzusetzen.

A. Beitragsplan «Strasse inkl. Beleuchtung»

3.1. Gemäss § 108 Abs. 1 PBG (Planungs- und Baugesetz, BGS 711.1) haben Gemeinden angemessene Beiträge zu verlangen, wenn Grundstücken durch die Erstellung öffentlicher Er-

schliessungsanlagen 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.).

3.2. 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.

3.3. 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)

3.4. Beim Bau von öffentlichen Erschliessungsanlagen, welche der Erschliessung von Grundstücken ausserhalb der Bauzone dienen, ist das Beitragsverfahren ebenfalls durchzuführen. Die Beitragspflicht entsteht aber für unüberbaute Grundstücke erst im Zeitpunkt der Einzonung in die Bauzone oder der Überbauung. Die Beitragspflicht ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, welche auf Anmeldung des Gemeinderates im Grundbuch anzumerken ist (§ 23 Abs. 1 und 2 GBV).

4. Beitragspflichtig betreffend die Erschliessung V-weg sind diejenigen Anstösser, die vom Ausbau des bestehenden V-wegs resp. der Erbauung des neuen V-wegs direkt profitieren. Dies soll anhand des nachstehenden Plans erläutert werden:

a) GB Nr. 001

Wie aus dem Plan ersichtlich ist, grenzt das Grundstück GB Nr. 001 direkt an den bereits bestehenden V-weg an. Zwar ist GB Nr. 001 bereits über die S-strasse erschlossen, dies ändert aber nichts daran, dass der Grundeigentümer in Übereinstimmung mit oben zitierter Rechtsprechung von der Verbesserung des V-wegs direkt profitiert, indem dieser neu asphaltiert, mit Randabschlüssen versehen, das Wasser abgeführt und die Strasse fortan beleuchtet sein wird. Betreffend GB Nr. 001 wird der Grundeigentümer damit bis zur ersten Bautiefe direkt beitragspflichtig (orange). Den Umstand, dass es sich dabei um eine eigentliche Zweitererschliessung handelt, hat die Einwohnergemeinde mittels Winkelhalbierender gebührend berücksichtigt. Dies ist so beizubehalten. In südlicher Richtung wird der Grundeigentümer betreffend die zweite Bautiefe zu 50 % beitragspflichtig (grün). In dieser Hinsicht erweist sich die Beschwerde von D. Z. als unbegründet.

b) GB Nr. 002

Östlich von GB Nr. 001 grenzt GB Nr. 002 ebenfalls direkt an den V-weg an (gelb). Dieser Landteil liegt jedoch ausserhalb der Bauzone und ist damit trotz direkter Angrenzung zum jetzigen Zeitpunkt nicht beitragspflichtig. Das Beitragsverfahren ist indes trotzdem durchzuführen und die Beitragspflicht (erste Bautiefe 100 %, zweite Bautiefe 50 %) im Grundbuch anzumerken. Sie entfaltet zu einem späteren Zeitpunkt, konkret bei einer allfälligen Umzonung oder Überbauung, ihre Wirkung. Auch in dieser Hinsicht ist die Beschwerde von D. Z. nicht begründet.

c) GB Nr. 004

GB Nr. 004 grenzt ebenfalls direkt an den V-weg an, und zwar südlich wie auch östlich (pink). Wie der Grundeigentümer von GB Nr. 001 profitiert auch die Grundeigentümerin von GB Nr. 004 direkt vom Ausbau des V-wegs. Östlich des Grundstückes wird der V-weg zudem komplett neu erstellt, was der Grundeigentümerin ebenfalls neue Erschliessungsmöglichkeiten eröffnet. Ferner ist zwar von der Beschwerdegegnerin zugestanden, dass das Terrain dort leicht abfallend ist. Eine Steigung von 40°, wie sie von der Beschwerdeführerin geltend gemacht wird und die eine Erschliessung verunmöglichen soll, wurde vorliegend jedoch nicht belegt. Es handelt sich um eine reine Parteibehauptung. Somit ist auch hier davon auszugehen, dass eine Erschliessung durchaus möglich ist. Die Grundeigentümerin profitiert damit zweifelsohne im Sinne der oben zitierten Rechtsprechung und wird damit beitragspflichtig. Dem Umstand, dass das Grundstück bereits über die S-strasse erschlossen ist und

es sich hierbei um eine Zweiterschliessung handelt, hat die Beschwerdegegnerin mit der Ziehung einer Winkelhalbierenden gebührend Rechnung getragen. Diese ist beizubehalten.

d) GB Nr. 003

GB Nr. 003 grenzt ostseitig ebenfalls direkt an den neu zu erstellenden V-weg an (pink). Das Grundstück ist bereits über die S-strasse erschlossen. Dies ändert aber nichts daran, dass die Grundeigentümer direkt von der neuen Strasse profitieren werden und diese ihnen ebenfalls im Sinne der Rechtsprechung neue Erschliessungsmöglichkeiten bietet. Die von den Grundeigentümern ins Feld geführte Mauer aus Natursteinen kann ohne Weiteres entfernt werden. Damit werden die Grundeigentümer ebenfalls voll beitragspflichtig, wobei auch hier dem Umstand, dass es sich um eine Zweiterschliessung handelt, korrekterweise mittels Winkelhalbierender Rechnung getragen worden ist.

e) GB Nr. 005

GB Nr. 005 profitiert in zweierlei Hinsicht, nämlich südlich vom Ausbau des V-wegs und westlich vom neu zu erstellenden V-weg (blau). Es entspricht zwar den Tatsachen, dass südlich von GB Nr. 005 offenbar nur ein Abschnitt des V-wegs ausgebaut wird. Jedoch ist ersichtlich, dass ein Grossteil von GB Nr. 005 erschlossen ist. Auch westlich wird GB Nr. 005 komplett durch den neu zu erstellenden V-weg erschlossen werden. Damit löst die Erschliessung bis zur ersten Bautiefe eine volle Beitragspflicht und bis zur zweiten Bautiefe eine Beitragspflicht zu 50 % aus. Nicht ersichtlich ist, weshalb die Beitragspflicht mittels Winkelhalbierender angepasst werden sollte. Es mag durchaus sein, dass der restliche V-weg dannzumal weiter ausgebaut werden wird. Jedoch betrifft dies lediglich einen minimalen Anteil der Grundstücksfläche, was eine Reduktion mittels Winkelhalbierender zum heutigen Zeitpunkt nicht rechtfertigt. Dies hat umso mehr zu gelten, als dass die Parzellierung der neuen Grundstücke GB Nr. 007, 008 und 006 sowie neu GB Nr. 005 bereits projektiert ist und es sich damit um eine komplette Neuerschliessung handelt, wodurch den einzelnen Grundstücken ein erheblicher Sondervorteil erwächst.

5. In einem nächsten Schritt ist die durch die Beschwerdegegnerin vorgenommene Perimeterberechnung zu überprüfen.

5.1. 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). Erschliessungsbeiträge unterliegen als Vorzugslasten zudem dem Kostendeckungs- und dem Äquivalenzprinzip. § 42 Abs. 1 GBV legt die Mindestbeträge bzw. -ansätze fest, welche die Gesamtheit der Grundeigentümer, deren Grundstücke durch den Neubau einer Strasse einen Mehrwert oder Sondervorteil erhalten, der Gemeinde an die Erstellungskosten für bestimmte Strassentypen zu bezahlen. Die Gemeinden sind befugt, diese Mindestansätze zu erhöhen. § 42 Abs. 3 GBV sieht vor, dass die Gemeinde die Ansätze nach Abs. 1, welcher die Kostentragung bei einem Neubau einer Strasse regelt, ermässigen kann, wenn lediglich bereits bestehende Strassen ausgebaut oder korrigiert werden, wobei die Gemeinde dabei berücksichtigen muss, ob bereits Beiträge an den Neubau geleistet worden sind. Bei § 42 Abs. 3 GBV handelt es sich bei Betrachtung des Wortlauts um eine sog. Kann-Vorschrift. Ob und in welchem Umfang die Gemeinde Ermässigungen im Rahmen von § 42 Abs. 3 GBV gewähren will, ist vom Grundsatz her Teil ihrer Autonomie. Eingeschränkt ist

diese Freiheit jedoch durch den Mehrwert oder Sondervorteil, welcher dem Grundeigentümer durch den Ausbau oder die Korrektur der bereits vorbestehenden Strasse effektiv zufließt. Handelt es sich nämlich nur um einen geringen Vorteil, können sich die vorgesehenen Beitragssätze als zu hoch erweisen, sodass das übergeordnete Äquivalenzprinzip verletzt wäre und die Gemeinde die Beiträge ermässigen muss (so schon SOG 1980 Nr. 23 E. 4; SOG 1988 Nr. 25 E. 8a; SOG 1990 Nr. 44 E. 5b). Dabei liegt auf der Hand, dass weder der Vorteil noch die dieser gegenüberstehenden Ermässigung exakt bestimmt werden können. Um rechtmässig und ohne Willkür zu handeln, muss sich die Gemeinde bei der Gewährung von Ermässigungen in einem bestimmten Rahmen bewegen, welcher ihre Autonomie begrenzt. Entstehen Mehrwerte oder Sondervorteile, sind diese grundsätzlich vom Eigentümer abzugelten und nicht von der Allgemeinheit zu tragen. Dies bedeutet, dass es willkürlich wäre, dem Grundeigentümer die Kostentragung praktisch vollständig zu erlassen. Umgekehrt entstehen die Vorteile bei bereits vorhandenen Strassen höchstens teilweise beim Grundeigentümer, sodass es ebenso willkürlich wäre, ihn die vollen Kosten tragen zu lassen. Daraus ist zu folgern, dass weder eine Reduktion von bloss wenigen Prozenten noch eine fast vollständige Reduktion in Frage kommen kann. Die Praxis des Verwaltungsgerichts Solothurn zeigt, dass bei blossen Ausbauten oder Korrekturen von Strassen eine Reduktion von mehr als 20 % in allen Fällen als geboten erachtet worden ist. Auf der anderen Seite dürften Reduktionen von mehr als zwei Dritteln nur unter ganz besonderen Umständen angemessen sein und vor dem Gleichbehandlungsgebot standhalten. Bei pflichtgemässer Ausübung ihres Ermessens wird die Gemeinde den Reduktionsansatz unter Einbezug der konkreten Verhältnisse innerhalb dieses Rahmens festlegen. Je nachdem, ob mehr oder weniger durch den Ausbau oder die Korrektur der Strasse verändert oder angepasst wird (Linienführung, Querneigung, Verbreiterung, Kofferung, Frostsicherung, Entwässerung, Belag, Randabschlüsse, Trottoir, etc.), fällt der Vorteil für die Grundeigentümer umfassender oder geringer aus.

5.2. Anders als bei einem Strassenneubau bestand bei einem Ausbau oder einer Korrektur einer Strasse bereits in der Vergangenheit eine Erschliessung. Der dem Eigentümer zufließende Vorteil fällt bei einem blossen Ausbau oder einer Korrektur daher in jedem Fall geringer aus, als wenn sein Grundstück erstmals durch einen Strassenneubau erschlossen würde. Aufgrund des Äquivalenzprinzips muss daher bei einem blossen Ausbau oder einer Korrektur eine Beitragsreduktion im Verhältnis zu den Kosten eines Neubaus erfolgen. Dies gilt unabhängig von der Frage, ob in der Vergangenheit bereits Perimeterbeiträge bezahlt worden sind oder nicht. Anders ausgedrückt: Sind in der Vergangenheit bereits Perimeterbeiträge bezahlt worden, so ist dies zusätzlich zu berücksichtigen. In einem weiteren Schritt hat die Gemeinde dementsprechend einzubeziehen, ob und in welchem Umfang bereits Perimeterbeiträge für den Strassenbau durch die Grundeigentümer bezahlt worden sind. Auch hier ist die Gemeinde auf ihr pflichtgemässes Ermessen verwiesen, weil die blosser Berücksichtigung von absoluten Zahlungsbeiträgen den Verhältnissen möglicherweise nicht gerecht wird, insbesondere bei vor sehr langer Zeit erstellten Strassen bzw. vor Jahrzehnten bezahlten Perimeterbeiträgen (vgl. zum Ganzen: SOG 2013 Nr. 33, E. 5.2).

5.3. Im Sinne der obigen Rechtsprechung ergeben sich bezüglich der konkreten Perimeterbeiträge folgende Bemerkungen:

a) GB Nr. 005

Die EG X wird bezüglich GB Nr. 005 voll beitragspflichtig. Dabei wird die massgebende Fläche neu zu berechnen sein, zumal es vorliegend keinen Grund gibt, die Fläche mittels Winkelhalbierender anzupassen. Wie bereits korrekt festgehalten wurde, sind dabei keine Ermässigungen im Sinne der von der EG X vorgenommenen Reduktionen 1 und 2 angezeigt.

b) GB Nr. 001

Dem Umstand, dass der Beschwerdeführer von einem Ausbau – und nicht von einer Neuerung einer Strasse – profitiert, hat die Beschwerdegegnerin mit der Reduktion 1 von 20 % Rechnung getragen. Der Beschwerdeführer profitiert davon, dass der bereits bestehende V-weg optimiert wird, wohingegen sich den anderen Beschwerdeführern mit dem Neubau des V-wegs östlich ihrer Grundstücke eine zweite Erschliessungsmöglichkeit eröffnet. In der Zweitererschliessung sieht die Beschwerdegegnerin einen Grund für eine weitere Reduktion («Reduktion 2»). Mit Blick auf die obigen Ausführungen sowie das Äquivalenzprinzip kann indes nicht nachvollzogen werden, weshalb der Beschwerdeführer nicht auch von einer «Reduktion 2» profitieren sollte, zumal ihm zugestandenermassen keine neue Erschliessungsmöglichkeit erwächst, sondern er «lediglich» vom Ausbau des bereits bestehenden V-wegs profitiert, bei ihm gesamthaft betrachtet also ein geringerer Mehrwert anfällt als bei den anderen Beschwerdeführern. Ihm ist in diesem Sinne ebenfalls eine «Reduktion 2» zu gewähren. Hingegen erscheint die beantragte Reduktion um weitere 60 % nicht als angemessen, zumal es sich vorliegend nicht um ganz besondere Umstände handelt. Zusammengefasst hat damit eine Neuberechnung zu erfolgen, was im Übrigen umso mehr zu gelten hat, als dass namentlich beim Beschwerdeführer Angaben drüber fehlen, ob und in welchem Umfang früher bereits Perimeterbeiträge geleistet worden sind.

Geradezu als willkürlich zu bezeichnen ist der Umstand, dass dem Beschwerdeführer die «Reduktion 2», die gemäss den Angaben der Beschwerdegegnerin den anderen Eigentümern «freiwillig und ermessenshalber» zugestanden worden ist, als Mehrkosten zur Bezahlung auferlegt wurde. Hierfür gibt es weder eine gesetzliche Grundlage, noch vermag die Argumentation der Beschwerdegegnerin zu überzeugen, wonach diese Umverteilung «naturgemäss» vorgenommen werde, in ihrem Ermessen liege und es nicht angehen könne, dass diese Reduktion die Gemeinde zu tragen hätte. Weshalb dann der Beschwerdeführer, der im Vergleich zu allen anderen Beschwerdeführern am wenigsten Mehrwert davonträgt, diese Kosten zu übernehmen hätte, erschliesst sich klarerweise nicht.

Zusammengefasst ist der Beschwerdeführer demnach beitragspflichtig, die Beitragspflicht ist indes im Sinne der Erwägungen neu zu berechnen. Die Rügen des Beschwerdeführers erweisen sich demnach teilweise als begründet.

c) GB Nr. 003

Gemäss den obigen Ausführungen werden die Beschwerdeführer vollumfänglich beitragspflichtig. An der Berechnung der Beitragspflicht gibt es nichts zu beanstanden, insbesondere da dem Umstand, dass das Grundstück bereits erschlossen ist und es sich um eine Zweitererschliessung handelt, mit den Reduktionen 1 und 2 gebührend Rechnung getragen wurde. Ihre Beschwerde erweist sich demnach als unbegründet. Anzumerken bleibt, dass die Beitragspflicht der Beschwerdeführer nach der Neuberechnung der Perimeterbeiträge der Beschwerdegegnerin mutmasslich verändert ausfallen.

d) GB Nr. 004

Gemäss den obigen Ausführungen wird auch die Beschwerdeführerin vollumfänglich beitragspflichtig. An der Berechnung der Beitragspflicht gibt es nichts zu beanstanden, insbesondere da der Umstand, dass das Grundstück ebenfalls bereits erschlossen ist und es sich um eine Zweitterschliessung handelt, mit den Reduktionen 1 und 2 gebührend berücksichtigt wurde. Ihre Beschwerde erweist sich demnach als unbegründet. Anzumerken bleibt, dass die Beitragspflicht der Beschwerdeführerin nach der Neuberechnung der Perimeterbeiträge der Beschwerdegegnerin mutmasslich verändert ausfallen.

5.4. Zusammenfassend sind die Perimeterbeiträge «Strasse inkl. Beleuchtung» und deren Höhe wie folgt zu berechnen:

a) GB Nr. 005: Die EG X wird vollumfänglich beitragspflichtig. Eine Reduktion der massgebenden Fläche mittels Winkelhalbierender sowie einer Beitragsreduktion ist aufgrund der geringfügigen Abschnitts des V-wegs, der noch nicht ausgebaut worden ist, sowie dem Umstand, dass bereits eine Parzellierung vorliegt und die neuen Parzellen uneingeschränkt von der Neuerschliessung profitieren, nicht angezeigt.

b) GB Nr. 001: Der Beschwerdeführer wird betreffend GB Nr. 001 für die erste Bautiefe zu 100 % und die zweite Bautiefe zu 50 % beitragspflichtig. Der Mehrwert zeigt sich im optimierten V-weg. Vom neu zu erstellenden V-weg profitiert er jedoch nicht. Diesen Umständen ist zum einen mittels Winkelhalbierender Rechnung zu tragen und dem Beschwerdeführer ist im Weiteren eine Reduktion 1 und 2 zugestehen. Demgemäss ist auch von einer Auflage der Kosten der Reduktion 2 für die übrigen Eigentümer abzusehen, fehlt es hierfür doch ohnehin an einer gesetzlichen Grundlage.

c) GB Nr. 003: Die Beschwerdeführer werden vollumfänglich beitragspflichtig. Der Umstand, dass es sich um eine Zweitterschliessung handelt, ist mittels Winkelhalbierender zu berücksichtigen. Die Beschwerdeführer profitieren überdies von einer Reduktion 1 und 2.

d) GB Nr. 004: Die Beschwerdeführerin wird vollumfänglich beitragspflichtig. Der Umstand, dass es sich um eine Zweitterschliessung handelt, ist mittels Winkelhalbierender zu berücksichtigen. Die Beschwerdeführer profitieren überdies von einer Reduktion 1 und 2.

B. Beitragsplan «Wasser»

6. Für Anlagen der Abwasserbeseitigung und 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 (vgl. auch § 6 ff. kommunales Reglement, Grundeigentümerbeiträge bei

Neuerschliessungen der Wasserversorgungsanlagen). Auch hier gilt, dass das Beitragsverfahren für Grundstücke ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist, wobei die Beitragspflicht im Grundbuch vorgemerkt wird (§ 23 Abs. 1 und 2 GBV).

7.1. Vorliegend unbestritten ist die Beitragspflicht für das Grundstück GB Nr. 005 sowie die im Grundbuch anzumerkende Beitragspflicht für das Grundstück GB Nr. 002, das nicht in der Bauzone liegt. Der Beschwerdeführer D. Z. moniert dabei die von der Beschwerdegegnerin festgelegte Beitragspflicht für GB Nr. 005.

7.2. Wie sich aus den vom Beschwerdeführer eingereichten Fotos und namentlich auch den in den Akten befindlichen Plänen ergibt, wurde die Wasserleitung auf GB Nr. 009, sprich dem neu errichteten V-weg, bis ans Ende der Strasse gezogen. Angesichts der bereits projektierten Parzellierung von GB Nr. 005 würde alles andere auch keinen Sinn machen, zumal davon ausgegangen werden darf, dass für die sich in der Bauzone befindlichen neuen Parzellen GB Nr. 007, 008, 006 und neu GB Nr. 005, dereinst eine Überbauung geplant werden dürfte, die eine Erschliessung an die Wasserleitung voraussetzt. Damit handelt es sich – wie der Beschwerdeführer zutreffend ausführt – klarerweise um eine Neuerschliessung der Parzellen im eigentlichen Sinne mit dem entsprechenden Mehrwert und nicht um eine dereinst privat zu tragende Feinerschliessung. Umso weniger erhellt denn auch die Argumentation der Beschwerdegegnerin und im Endeffekt auch deren Bestimmung der massgebenden Fläche und damit einhergehend der Höhe ihrer Beitragspflicht. Vielmehr ist effektiv von der bis ans Ende der Strasse verlaufenden Wasserleitung nach unten, sprich in östlicher Richtung, die erste Bautiefe von 30 m zu 100 % und sodann die zweite Bautiefe zu 50 % beitragspflichtig. Damit erweist sich die Beschwerde des Beschwerdeführers D. Z. auch in diesem Punkt teilweise als begründet.

7.3. Die Beschwerdegegnerin bringt vor, dem Beschwerdeführer würde es in dieser Hinsicht am Rechtsschutzinteresse fehlen. Dem ist zu widersprechen. Wie der Beschwerdeführer zutreffend ausführt, reduziert sich rechnerisch seine Beitragspflicht, wenn die massgebende Fläche der Beschwerdegegnerin korrekt berechnet und sich damit die massgebende Gesamtfläche erhöhen wird.

7.4. Schliesslich wendet die Beschwerdegegnerin ein, es müsse dem Verbot der «reformatio in peius» Rechnung getragen werden. Immerhin sei von einer Unterscheidung der ersten und zweiten Bautiefe abgesehen und die Grundstücksfläche des Beschwerdeführers im Rahmen des Ermessens bis zur zweiten Bautiefe zu lediglich 50 % belastet worden. Eine Berücksichtigung der ersten Bautiefe zu 100 % und der zweiten Bautiefe zu 50 % würde zu einer klaren Mehrbelastung des Beschwerdeführers führen.

7.5. Aus der Beschwerdeschrift vom 4. September 2023 und der Stellungnahme vom 15. Januar 2024 geht jedoch nicht hervor, dass der Beschwerdeführer eine abweichende Berechnung der massgebenden Fläche resp. seiner Beitragspflicht beantragt. Er beansprucht indes eine ebenfalls «kreisförmige» Grenzziehung für die Bestimmung der massgebenden Fläche betreffend GB Nr. 002, wie sie die Beschwerdegegnerin für ihr eigenes Grundstück GB Nr. 005 zog. Ausserdem verlangt er, dass die massgebende Fläche nicht vom Strassenrand, sondern von der Wasserleitung an bestimmt wird. Die «kreisförmige» Grenzziehung würde

klarerweise nicht zu einer Mehrbelastung des Beschwerdeführers führen, ist aber im Endeffekt nicht angezeigt, zumal die Beschwerdegegnerin die massgebende Fläche betreffend GB Nr. 005 ohnehin nach den vorstehenden Erwägungen neu zu berechnen hat. Hingegen ist die massgebende Fläche betreffend GB Nr. 002 effektiv von der neuen Erschliessung und nicht vom Strassenrand an zu berechnen. Auch dies führt indes nicht zu einer Mehrbelastung des Beschwerdeführers. Eine Verletzung des Verschlechterungsverbots ist somit nicht ersichtlich. Die Einwände der Beschwerdegegnerin sind dementsprechend unbegründet.

8.1. Die Kosten des Verfahrens sind nach den §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (GT, BGS 615.11) auf CHF 2'300 festzusetzen.

8.2. Die Beschwerden der Beschwerdeführerin A. Y. und der Beschwerdeführer B. und C. Y. sind abzuweisen. Ihnen sind nach Ermessen je 1/5 der Verfahrenskosten, ausmachend je CHF 460, zur Bezahlung aufzuerlegen.

8.3. Die Beschwerde des Beschwerdeführers D. Z. ist teilweise gutzuheissen. Damit sind ihm sowie der teilweise unterliegenden Einwohnergemeinde ermessensweise je 1/2 der verbleibenden Verfahrenskosten, mithin je CHF 690, zur Bezahlung aufzuerlegen.

8.4. Bei diesem Verfahrensausgang ist D. Z. zudem eine Parteientschädigung zuzusprechen. Diese ist mangels eingereichter Honorarnote nach Ermessen auf pauschal CHF 4'000 (inkl. Auslagen und MwSt; § 160 f. GT) festzusetzen und ist der unterliegenden Gemeinde in reduziertem Umfang von 1/2, d.h. zu CHF 2'000, zur Bezahlung aufzuerlegen.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde von A. Y. wird abgewiesen.
2. Die Beschwerde von B. und C. Y. wird abgewiesen.
3. Die Beschwerde von D. Z. wird teilweise gutheissen und die Beitragspläne «Strasse inkl. Beleuchtung» (Plan Nr. 000A) und «Wasser» (Plan Nr. 000B) werden zur Neuberechnung im Sinne der Erwägungen an die Einwohnergemeinde X zurückgewiesen.
4. Die Verfahrenskosten von CHF 2'300 werden wie folgt zur Bezahlung auferlegt:
 - a) A. Y.: CHF 460,
 - b) B. und C. Y.: CHF 460,
 - c) D. Z.: CHF 690,
 - d) Einwohnergemeinde X: CHF 690.
5. D. Z. wird zulasten der Einwohnergemeinde X eine reduzierte Parteientschädigung von pauschal CHF 2'000.- (inkl. Auslagen und MWST) zugesprochen.

Im Namen der Schätzungskommission

Der Präsident:

Die Aktuarin-StV:

M. Frey

R. Schumacher

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:

A. Y., Einschreiben

B. u. C. Y, Einschreiben

.... Rechtsanwälte u. Notariat, Einschreiben

.... Rechtsanwälte AG, Einschreiben

Expediert am:

(Die gegen dieses Urteil vor Verwaltungsgericht erhobene Beschwerde wurde mit Urteil VWBES.2024.210 vom 22. August 2024 abgeschrieben)