

Schätzungskommission

Urteil vom 24. Mai 2018

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Brunner, Lindenberger
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKBEI.2017.7**

1. **X**
2. **Erbengemeinschaft Y**, bestehend aus ..., v.d. ..., hier v.d. ...
3. **Erbengemeinschaft Z**, bestehend aus ..., alle v.d. ...

gegen

Einwohnergemeinde A

betreffend **Perimeterbeiträge**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1. Die Einwohnergemeinde (EG) A legte vom ... bis ... 2017 den Grundeigentümerbeitragsplan Verkehrsanlage B-Strasse öffentlich auf. Dagegen erhoben die Erbegemeinschaft Y am 10. Mai 2017, X am 12. Mai 2015 und die Erbegemeinschaft Z ebenfalls am 12. Mai 2017 Einsprache bei der EG A. Diese drei Einsprachen wurden mit drei Entscheiden vom 22. August 2017 abgewiesen. Die Gemeinde hielt am aufgelegten Beitragsplan fest. Der Betrag der C an den Strassenbau von CHF 16'000.- werde in Abzug gebracht. Der Gemeinderat sei bestrebt, nach bestem Wissen und Gewissen das Strassenausbauprojekt nach geltendem Recht, synergienutzend und qualitativ nach den geforderten Normen auszuführen. Zur Begründung wurde im Wesentlichen festgehalten, dass die gesetzlichen Voraussetzungen zum Grundeigentümerbeitragsverfahren erfüllt seien. Durch den Strassenausbau sei ein Mehrwert gegeben. Zudem seien noch keine Perimeterbeiträge geleistet worden. Eine private Erstellung von Randsteinen in der 1970er Jahren führe auch nicht zur Befreiung von der Perimeterbeitragspflicht. Dagegen unterstehe die Erneuerung der Wasserleitung nicht der Beitragspflicht. Der Beitrag der C an den Strassenausbau belaufe sich auf CHF 16'000.-. Bei X bestehe aufgrund einer restlichen Grundstücksfläche noch eine Perimeterbeitragspflicht an die B-Strasse. Ausserdem könnten die Eigentümer der oberen Quartiere nicht für die B-Strasse aufkommen. Schliesslich halte sich der Gemeinderat beim Beitragssatz an das einschlägige Reglement.

2.1 Mit Beschwerde vom 24. August 2017 gelangte X (Beschwerdeführer 1), Eigentümer von Grundstück Nr. 001, an die Kantonale Schätzungskommission. Er verlangte, der Entscheid vom 22. August 2017 sei aufzuheben und die Sache an die Gemeinde zurückzuweisen. Das Beitragsverfahren sei einzustellen. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid abzuändern und die Gemeinde anzuweisen, den Beitragssatz zu reduzieren. Zudem sei die Gemeinde anzuweisen, die beitragspflichtige Fläche des Beschwerdeführers 1 auf 929 m² zu reduzieren. Ausserdem sei die Gemeinde anzuweisen, für die Landabtretungen keine Entschädigung zu bezahlen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Dazu wurde v.a. ausgeführt, beim Strassenprojekt B-Strasse handle es sich nicht um den Ausbau einer bestehenden Strasse. Es finde auch keine wesentliche Verbesserung statt. Es gehe vielmehr um eine reine Sanierung. Das Grundstück des Beschwerdeführers 1 sei nicht korrekt über die Winkelhalbierende berechnet worden. Es resultiere eine beitragspflichtige massgebende Fläche von 929 m² anstelle von 957 m². Diese Beitragsfläche sei durch den Gemeinderat willkürlich festgelegt worden. Insbesondere stelle sie eine Ungleichbehandlung des Beschwerdeführers 1 gegenüber den anderen Anstössern dar. Zudem habe GB Nr. 001 keine 2. Bautiefe. Weiter könnten die Landabtretungskosten von total CHF 34'384.- nicht den Strassenerstellungskosten zugerechnet werden. Der Beschwerdeführer 1 stellte die Entschädigungszahlungen der Gemeinde grundsätzlich in Frage. Weitere Ausführungen blieben vorbehalten. Es wurde ausserdem um die Möglichkeit zur Replik ersucht.

2.2 Am 1. September 2017 erhob auch die Erbegemeinschaft Y, bestehend aus ... und ... (Beschwerdeführer 2), Eigentümer von Grundstück Nr. 002, Beschwerde an die Schätzungskommission. Es wurde beantragt, der Entscheid der EG A vom 22. August 2017 sei vollumfänglich aufzuheben. Eventualiter sei der verfügte Beitrag um 70 % zu reduzieren; unter

o/e Kostenfolge. Für eine detaillierte Beschwerdebegründung wurde um entsprechende Fristgewährung ersucht.

2.3 Ebenfalls am 1. September 2017 reichte der Vertreter der Erbgemeinschaft Z, bestehend aus ..., ... und ..., (Beschwerdeführer 3), Eigentümer von Grundstück Nr. 003, bei der Schätzungskommission Beschwerde ein gegen den Einspracheentscheid vom 22. August 2017. Es wurde beantragt, der angefochtene Einspracheentscheid sei vollumfänglich aufzuheben. Zudem sei festzustellen, dass zum einen aufgrund des Vorliegens einer reinen Sanierung der B-Strasse und zum anderen bei Annahme eines Strassenausbaus aufgrund eines fehlenden Mehrwerts oder Sondervorteils die Beschwerdeführer 3 keine Grundeigentümerbeiträge zu leisten hätten. Eventualiter sei bei Annahme eines Strassenausbaus der Grundeigentümerbeitragsplan vom ... 2017 mangels Berücksichtigung bzw. mangels Deklaration der von Dritten an das Strassenprojekt zu zahlenden Kosten aufzuheben und neu aufzulegen. Subeventualiter sei bei Annahme eines Strassenausbaus der Beitragsperimeter für die B-Strasse gemäss eingereichter Planskizze auf das "D-Quartier" oberhalb bzw. südöstlich der Tramgeleise zu erweitern und es seien die auf dieser Fläche verhältnismässig anfallenden Grundeigentümerbeiträge von der Gemeinde zu tragen. Subsubeventualiter sei der Beitragssatz für die Anstösser und somit für die Beschwerdeführer 3 mit höchstens 30 % der verbleibenden, d.h. nicht von Dritten zu bezahlenden Strassenkosten festzusetzen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gemeinde. Ausserdem sei verfahrensmässig den Beschwerdeführern 3 zur Einreichung einer einlässlichen Beschwerdebegründung eine angemessene Frist zu gewähren.

3. Mit Urteilen SKENT.2017.2 und SKENT.2017.3 vom 21. September 2017 setzte die Schätzungskommission nach Durchführung eines Augenscheins mit Parteiverhandlung am gleichen Datum vor Ort in A die Entschädigungen fest für die Abtretungen ab den Grundstücken GB A Nr. 003, Erbgemeinschaft Z, und Nr. 002, Erbgemeinschaft Y. Diese Urteile sind in Rechtskraft erwachsen.

4.1 Mit Beschwerdebegründung vom 30. Oktober 2017 beantragte der Vertreter der Beschwerdeführer 2, der Entscheid der EG A bzw. die Beitragspflicht der Grundeigentümerin von Parzelle 002 an den Ausbau der B-Strasse sei vollumfänglich aufzuheben; unter o/e Kostenfolge zuzüglich MWST zulasten der Gemeinde. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, am Eventualbegehren der Beschwerde vom 1. September 2017 werde insofern festgehalten, als eine allfällige Beitragsreduktion ohnehin im Ermessen der Schätzungskommission liege und somit im Begehren um vollständige Aufhebung der Beitragsverfügung mitenthalten sei. Die projektierten Arbeiten an der B-Strasse würden allenfalls für den Durchgangsverkehr, d.h. die Allgemeinheit, zu Vorteilen führen, die v.a. rein kosmetischer Natur seien. Zu einem der Parzelle Nr. 002 individuell zurechenbaren Vorteil, der sich gar in einem Wertzuwachs des Grundstücks manifestieren müsste, würden die geplanten Arbeiten an der B-Strasse bei weitem nicht führen. Die Beitragspflicht der Beschwerdeführer 2 sei daher vollumfänglich aufzuheben. Auf die ausführliche Begründung ist, soweit notwendig, in den nachstehenden Erwägungen näher einzugehen.

4.2 Mit Beschwerdebegründung vom 17. November 2017 hielten die Beschwerdeführer 3 bis auf den Subeventualantrag gemäss Beschwerde vom 1. September 2017 an ihren bisherigen Anträgen fest. Dazu wurde v.a. ausgeführt, die Voraussetzungen für jegliche Beitragspflicht seien nicht erfüllt. Es gehe lediglich um eine Sanierung einer bereits seit langem bestehenden Sammelstrasse mit einer Breite von 5 m. Weiter musste laut Beschwerdeführer 3 auf der ganzen Länge der B-Strasse die Trinkwasserleitung erneuert werden und die E die dortigen Werkleitungen ersetzen. Jegliche nunmehrigen Strassenarbeiten seien ordentliche Unterhaltsarbeiten, für welche keine Grundeigentümerbeiträge erhoben werden könnten. Weiter werde bei Annahme eines Ausbaus oder einer Korrektur ein individueller Mehrwert oder Sondervorteil gegenüber der Allgemeinheit bestritten. Es ergebe sich keine wesentliche Wertsteigerung oder Verbesserung. Sodann habe der Vater der heutigen Beschwerdeführer 3, Z, der Gemeinde im Jahr 1975 Kanalisationsgebühren und Perimeterbeiträge bezahlt; dies sei zu berücksichtigen. Zudem sei der Beitrag der C von den durch die F AG berechneten Strassenbaukosten von CHF 200'000.- abzuziehen. Es sei Aufgabe der Gemeinde und nicht der Beschwerdeführer 3 oder der Anstösser, den Strassenzustand vor und nach den Arbeiten der C rechtsverbindlich festzuhalten. Mangels Berücksichtigung und Deklaration der von Dritten an die Strassenkosten zu leistenden Beiträge sei der Grundeigentümerbeitragsplan vom ... 2017 rechtlich unvollständig. Ausserdem könne der Gemeinderat beim Ausbau und bei der Korrektur einer bestehenden Strasse den Ansatz der von den Grundeigentümern zu tragenden Kosten gemäss einschlägigem Reglement ermässigen. Die Gemeinde wolle nur die Kosten für die durch die Erneuerung der Trinkwasserleitung erforderliche Wiederherstellung der B-Strasse den Grundeigentümern unterschieben. Die Beschwerdeführer 3 seien im Übrigen auf die B-Strasse nicht angewiesen. Die Anwohner aus dem "D-Quartier" und nicht die Beschwerdeführer 3 oder die zwei anderen Anstösser der B-Strasse würden zu fast 100 % von den Arbeiten an der Strasse profitieren. Eine Ermässigung des von den Grundeigentümern zu bezahlenden Beitragssatzes auf höchstens 30 % der Strassenbaukosten sei angemessen. Auf die ausführliche Begründung ist, soweit relevant, nachfolgend einzugehen.

5. Mit Vernehmlassung vom 29. Januar 2018 beantragte die EG A, die Beschwerden seien vollumfänglich abzuweisen und es sei festzustellen, dass die Beschwerdeführer vollumfänglich beitragspflichtig seien. Eventualiter sei der Perimeterbeitrag im Ermessen der Schätzungskommission festzulegen; unter o/e Kostenfolge zuzüglich MWST zulasten der Beschwerdeführer. Vorab wurde an sämtlichen Ausführungen in den angefochtenen Einspracheentscheiden festgehalten. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erhebung eines Perimeterbeitrags seien erfüllt. Zudem wurde im Wesentlichen angeführt, die B-Strasse werde erstmals rechtmässig auf 5 m Breite ausgebaut und die Linienführung insbesondere bei den Einlenkern in die Kantons- und die G-Strasse optimiert. Die Kofferung müsse in einigen Strassenabschnitten ersetzt werden. Es ergebe sich eine erhöhte Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Das private Anbringen von Randabschlüssen in den 1970er Jahren sei nicht massgebend. Die Kosten für den Ersatz der Wasserleitung und der Strassenbeleuchtung werde vollumfänglich von der Gemeinde übernommen. Die E übernehme die Kosten für die Erneuerung ihrer Werkleitung und die damit verbundenen Kosten für den Strassenausbau. Die C leiste einen Betrag von CHF 16'000.- als Beitrag für die Abnutzung der B-Strasse bei der Erneuerung des Tramtrassees. Von diesen Kostenersparnissen würden auch die Beschwerdeführer profitieren. Das Äquivalenzprinzip werde mit dem Ausbauprojekt B-

Strasse nicht tangiert. Eine Beitragsbefreiung oder -reduktion auf 30 % würde das Gleichheitsprinzip verletzen und hätte eine präjudizierende Wirkung auf künftige Strassenausbauprojekte in der Gemeinde. Das Gleichheitsprinzip sei umso mehr zu beachten, da noch keine Perimeterbeiträge auf den Strassenausbau geleistet worden seien. Die Gemeinde sei stets bemüht, die Rechtsgleichheit aller Einwohner zu gewähren.

6.1 Mit Stellungnahme vom 26. Februar 2018 hielt der Beschwerdeführer 1 fest, dass vorliegend keine Perimeterpflicht bestehe. Die Gemeinde sei anzuweisen, das Beitragsverfahren aufzuheben. Es wurde an den bisherigen Rechtsbegehren vollumfänglich festgehalten. Der erstmalige Ausbau der B-Strasse auf 5 m und die Optimierung der Einlenker der Strasse in die G-Strasse bzw. die Kantonsstrasse würden bestritten. Es komme weder zu einer Strassenverbreiterung noch zu einer Erstellung eines Trottoirs. Weiter seien die Entschädigungszahlungen für das vorliegende Perimeterverfahren nicht bindend; diese Entschädigung dürfe im vorliegenden Verfahren nicht ungeprüft übernommen werden, die Entschädigungszahlungen könnten vorliegend nicht weiterverrechnet werden. Sodann werde bestritten, dass der Strassenunterbau nicht die nötige Festigkeit aufweise und ersetzt werden müsse. Stabilitätsmessungen seien keine durchgeführt worden. Die B-Strasse besitze bereits heute die bautechnisch geforderte Qualität. Der Beschwerdeführer 1 bestritt zudem die Perimeterbeitragspflicht. Gegebenenfalls sei der Beitragssatz massgebend zu reduzieren. Der Satz von 75 % sei kein reduzierter Perimeterbeitrag, sondern ein erhöhter Beitragssatz. Ausserdem würden die Kosten der Strassenbeleuchtung nicht von der Gemeinde übernommen, sondern vollumfänglich dem Perimeter zugerechnet. Die Gemeinde werde ersucht, die Mehraufwendungen betragsmässig zu eruieren und bekanntzugeben. Die Gemeinde habe auch nicht nach dem Gleichheitsprinzip gehandelt. Vielmehr habe sie das Äquivalenzprinzip verletzt. Sie handle nicht nach pflichtgemäsem Ermessen, weil sie eine angemessene Beitragsreduktion verweigere. Ferner seien die unterschiedlichen Gewerke nicht korrekt getrennt worden. Schliesslich werde die Höhe des Sachschadens an der B-Strasse bestritten. Der Betrag von CHF 16'000.- decke den Schaden durch die C AG bei weitem nicht. Der Beschwerdeführer 1 machte einen Schaden von CHF 49'350 geltend. Auf die ausführliche Stellungnahme ist, soweit notwendig, nachstehend näher einzugehen.

6.2 Mit Stellungnahme vom 27. April 2018 hielten die Beschwerdeführer 2 an ihren bisherigen Begehren und Ausführungen fest. Mithin liege hier eine Strassensanierung vor, welche keine Beitragspflicht auslöse. Auf die Ausführungen ist, soweit erforderlich, nachfolgend genauer einzugehen.

6.3 Mit Stellungnahme vom 3. Mai 2018 hielten auch die Beschwerdeführer 3 an ihren bisherigen Anträgen und Ausführungen fest. Auf die Äusserungen ist, soweit notwendig, nachstehend näher einzugehen.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

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

1.2 Die Beschwerdeführer haben zum Teil einen Augenschein beantragt. Die Schätzungskommission ist indes aufgrund des in den Verfahren SKENT.2017.2 und SKENT.2017.3 in gleicher Besetzung bereits durchgeführten Augenscheins vor Ort in A und der vorliegenden Angaben und Unterlagen, v.a. auch der Pläne und Fotos, hinreichend dokumentiert, so dass auf einen zweiten Augenschein verzichtet werden kann.

2.1 Gemäss § 108 Abs. 1 PBG haben Gemeinden angemessene Beiträge zu verlangen, wenn Grundstücken durch die Erstellung öffentlicher Erschliessungsanlagen Mehrwerte oder Sondervorteile erwachsen. Die GBV 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 v.a. auch das Erstellen einer neuen Strasse. Strassenausbau bedeutet die wesentliche Verbesserung oder Verbreiterung einer bestehenden Strasse, das erstmalige Auftragen eines Hartbelags oder die Erneuerung des Strassenunterbaus (§ 7 Abs. 2 GBV). Unter Korrektur ist die Veränderung der Linienführung der Verkehrsanlage oder die Umgestaltung des Strassenraums zu verstehen (§ 7 Abs. 3 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. b GBV für Sammelstrassen 60 % der Kosten zu bezahlen. Die Gemeinde kann diese Ansätze erhöhen. Gemäss § 42 Abs. 3 GBV kann beim Ausbau und der Korrektur bestehender Strassen der Gemeinderat die Ansätze nach Abs. 1 ermässigen. Dabei hat er zu berücksichtigen, ob bereits an den Neubau Beiträge geleistet worden sind.

2.2 Bei den Erschliessungsbeiträgen geht es demnach 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 (vgl. 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 (vgl. BGer vom 17.5.2010, 2C_638/2009, E. 2.1; siehe 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 (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Bern vom 29.9.2006, in BVR 2007, S. 70 ff., S. 75). Beitragspflichtig war gemäss dem Berner Verwaltungsgericht auch die Sanierung einer Strasse mit ca. 20 cm hohem Naturbelag, auf dem eine Asphaltsschicht aufgezogen wurde. Die Sanierung bestand aus der Anlegung eines Koffers und der talseitigen Errichtung einer Stützmauer (BVR 2007, S. 77).

3. Im vorliegenden Fall ist zuerst streitig, ob überhaupt eine Beitragspflicht besteht bzw. ein beitragspflichtiger Ausbau der B-Strasse oder ob nicht eine nicht beitragspflichtige Sanierung der Strasse gegeben ist.

3.1 Laut Gemeinde geht es hier v.a. um einen erstmaligen Ausbau der B-Strasse auf 5 m Breite, eine optimierte Linienführung bei den Einlenkern in die G- und die Kantonsstrasse sowie einen Teilersatz der Kofferung der Strasse.

3.1.1 Zwar kann anhand der Unterlagen davon ausgegangen werden, dass die Einlenker der B-Strasse in die G-Strasse und die Kantonsstrasse leicht verbessert werden. Die Kofferung der B-Strasse muss aber nach den Angaben der Gemeinde nur teilweise ersetzt werden; mithin ist dies im oberen Teil der Strasse der Fall (Sitzungsprotokoll Gemeinderat vom ... 2017). Anhand der Unterlagen wurde die Kofferung indessen nicht weiter untersucht; Stabilitätsmessungen sind offenbar keine durchgeführt worden. Den Akten liegt auch kein technischer Bericht des Ingenieurs bei. Der Kurzbericht der H betreffend Bestimmung des bituminösen Fahrbahnbelags vom ... 2015 und die Feststoffuntersuchung durch die I vom ... 2015 (Replik Beschwerdeführer 1, Beilagen 10 und 11) können einen solchen Ingenieursbericht nicht ersetzen; bei den beiden genannten Unterlagen geht es denn um die Entsorgung des Materials und nicht um den Zustand der Kofferung. Anhand der Fotounterlagen (Replik Beschwerdeführer 1, Beilagen 13) hat hier ein Mergelkoffer bestanden. Dies entspricht zwar nicht dem neuesten Stand der Technik im Strassenbau. Auf einem anderen solchen Foto ist aber auch ein Kieskoffer erkennbar. Dass bei der Strasse Frostschäden bestanden hätten, ist anhand der Fotounterlagen indessen nicht erkennbar. Wohl mag ein Mergelkoffer als nicht frostsicher gelten. Aufgrund der Fotounterlagen ist dieser aber gut eingebaut gewesen mit besserem Material. Zudem ergibt sich aus den Fotounterlagen bezüglich des Strassenbelags ein verdichteter, ca. 8 cm starker Asphaltbelag. Nach dem Gesagten ist somit dafürzuhalten,

dass hier keine entscheidende Verbesserung der bestehenden Strasse gegeben ist. Von einem Mehrwert kann nach dem Ausgeführten insofern nicht gesprochen werden.

3.1.2 Ein Mehrwert ist sodann auch mit Bezug auf den geltend gemachten Ausbau der B-Strasse auf 5 m zu verneinen. Entgegen den Angaben der Gemeinde hat diese Strassenbreite von 5 m bereits vor dem umstrittenen Strassenprojekt tatsächlich bestanden. Aus den Fotounterlagen (Beschwerdebegründung Beschwerdeführer 2, Beilagen 3) wird ersichtlich, dass hier Randsteine vorbestanden haben; dies gilt insbesondere für den oberen Bereich der Strasse. Daran ändert der Perimeterplan (Vernehmlassung Gemeinde, Beilage 3) nichts, woraus sich die von der Gemeinde geltend gemachte Breite von 4 m ergibt. Dagegen wird die Breite von 5 m auch aus dem Werkleitungsplan ersichtlich (Replik Beschwerdeführer 1, Beilage 21). Zudem ist aus dem Ortho-Fotografie Auszug aus dem Plan für das Grundbuch (Replik Beschwerdeführer 1, Beilage 1) im Vergleich zu den vorliegenden Planunterlagen erkennbar, dass die Strassenführung gleichgeblieben ist; dies gilt auch für den Radius bei der J-Strasse. Die B-Strasse war damit bereits vorher 5 m breit; der Strassenrand ist gleichgeblieben. Es ist auch insofern kein Mehrwert ersichtlich. Vielmehr ist durch die erfolgte Landabtretung der rechtmässige Zustand hergestellt worden; dies auf entsprechendes Ersuchen der Gemeinde hin (vgl. diesbezügliche, rechtskräftige Urteile der Schätzungskommission vom 21.9.2017, SKENT.2017.2 und SKENT.2017.3).

3.2 Nach den Erwägungen ist vorliegend aufgrund der gleichbleibenden Strassenbreite von 5 m und einer mangelnden Verbesserung der Strasse bzw. eines fehlenden Mehrwerts keine Beitragspflicht der Grundeigentümer resp. kein beitragspflichtiger Ausbau der B-Strasse, sondern eine nicht beitragspflichtige Sanierung der Strasse gegeben.

3.3 Was die Gemeinde weiter vorgebracht hat, kann zu keinem anderen Ergebnis führen.

Dass die Grundeigentümer nach den Angaben der Gemeinde im vorliegenden Zusammenhang noch keine Perimeterbeiträge bezahlt haben, kann nicht dazu führen, dass deshalb vorliegend eine Beitragspflicht entstehen würde. Weiter spricht das Alter der B-Strasse von über 45 Jahren hier ebenfalls für nicht beitragspflichtige Unterhaltsarbeiten und nicht für einen perimeterpflichtigen (Teil-)Ausbau der Strasse. Letzteres ist aus den vorhandenen Unterlagen nicht ersichtlich, zumal entsprechende Ingenieursunterlagen fehlen. Insofern liegen keine hinreichenden Unterlagen vor, wonach hier von einem Teilausbau der B-Strasse auszugehen wäre. Ein solcher Teilausbau ergibt sich auch nicht aus der Kostenzusammenstellung bzw. dem Kostenvoranschlag vom ... 2017 (Vernehmlassung Gemeinde, Beilage 4 resp. Replik Beschwerdeführer 1, Beilage 17); daraus ist denn auch nicht ersichtlich, ob der teilweise Ersatz der Kofferung einen namhaften Anteil an den Gesamtaufwendungen ausmachen würde (vgl. dazu BGer vom 17.5.2010, a.a.O., E. 2.1). Vielmehr ist dafürzuhalten, dass die Strasse über die Grundstücksgrenzen hinaus erstellt wurde und nicht 4 m, sondern vorher schon 5 m breit gewesen ist. Dies ergibt sich im Übrigen auch aus dem Antwortschreiben der Planungskommission A vom ... 1975, wonach auf die damals allgemein geforderte Strassenbreite von 5.50 m verzichtet und die bestehende Breite von 5.0 m belassen wurde. Ein Trottoir ist, anders als damals vorgesehen, auch nicht erstellt worden. Hinzu kommt, dass vorliegend die Kofferung offensichtlich wegen den Werkleitungsarbeiten (Trinkwasserleitung) ersetzt wurde. Auch wenn anhand eines weiteren Fotos (Replik Beschwerdeführer 1, Beilage 24) im oberen Teil der B-Strasse der Strassenzustand beim Randabschluss nicht als

gut zu bezeichnen ist, ist nach dem Gesagten indessen auch insofern von nicht beitragspflichtigen Unterhaltsarbeiten auszugehen. Demnach besteht hier für das streitige Strassenprojekt keine Perimeterpflicht. Die drei Beschwerden erweisen sich damit als begründet.

3.4 Bei diesem Ergebnis braucht auf die Eventualanträge und -begründungen der Beschwerdeführer nicht mehr weiter eingegangen zu werden. Die drei Beschwerden sind somit gutzuheissen. Die drei Grundstücke der Beschwerdeführer sind damit nicht beitragspflichtig.

4. Bei diesem Verfahrensausgang hat die unterliegende Gemeinde die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (GT; BGS 615.11) auf CHF 2'800.- festzusetzen. Zudem ist den obsiegenden Beschwerdeführern 2 und 3, welche beide anwaltlich vertreten sind, jeweils eine Parteientschädigung zuzusprechen. Diese ist auf je CHF 3'000 festzulegen (inkl. Auslagen und MWST; vgl. §§ 160 f. GT). Dem ebenfalls obsiegenden Beschwerdeführer 1 kann dagegen keine Parteientschädigung zugesprochen werden, da er nicht anwaltlich vertreten ist (vgl. § 76^{bis} Abs. 3 des Verwaltungsrechtspflegengesetzes, BGS 124.11).

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerden werden gutgeheissen. Es wird festgestellt, dass die Grundstücke GB A Nrn. 003, 001 und 002 nicht beitragspflichtig sind.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2'800.- werden der Einwohnergemeinde A zur Bezahlung auferlegt.
3. Den Beschwerdeführern 2 und 3 wird zulasten der Einwohnergemeinde A jeweils eine Parteientschädigung von CHF 3'000.- (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:

- Beschwerdeführer bzw. Vertreter (eingeschrieben)
- Präsidium der EG A (eingeschrieben)

Expediert am: