

**Urteil** vom 24. Februar 2016

Es wirken mit:

Präsident: Frey  
Richter: Brunner, Lindenberger  
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKBEI.2015.12**

1. **A**
2. **B**

gegen

**Gemeinde XY**

betreffend **Erschliessung H-Strasse**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Vom 21. August bis 22. September 2015 erfolgte in der Gemeinde XY die öffentliche Planaufgabe der Erschliessung der H-Strasse, Beitragspläne Strassenbau und Kanalisation. Dagegen erhoben A und B Einsprache. Ihre Parzelle Nr. 0001 sei vollumfänglich durch die W-Strasse erschlossen. Die neue H-Strasse bringe den Einsprechern keinen zusätzlichen Nutzen. Es komme weder zu einer Neuerschliessung noch ergäben sich Mehrwerte oder Sondervorteile; es bestehe daher keine Beitragspflicht. Die Einsprecher beantragten den Ausschluss ihres Grundstücks aus dem Beitragsplan und die Anpassung des Plans.

Mit 2 Einspracheentscheiden vom ... November 2015 wies die Gemeinde die beiden Einsprachen ab. Dazu wurde v.a. angeführt, den Einsprechern entstehe durch den Neubau der H-Strasse ein Vorteil. Dass das Grundstück auch über die W-Strasse erschlossen werde, sei mit einem nur marginalen Einbezug des Grundstücks angemessen berücksichtigt worden. Sollte der nördliche Teil des Grundstücks überbaut werden, wäre eine nordseitige Erschliessung über die neue H-Strasse eine realistische Option. Zudem sei die W-Strasse neu keine Sackgasse mehr. Das Grundstück werde besser erschlossen.

2. Am ... November 2015 gelangten A und B (Beschwerdeführer) mit Beschwerde gegen die beiden Einspracheentscheide der Gemeinde an die Kantonale Schätzungskommission. Die Beschwerdeführer machten v.a. geltend, durch eine neue Überbauung auf dem nördlichen Teil würde sämtlicher Umschwung des Grundstücks, welcher durch den Rückbau der Ruine gewonnen werde, verloren gehen. Der nördliche Teil wäre auch bei einer neuen Überbauung nordseitig vollumfänglich bereits durch die bestehende W-Strasse erschlossen. Die Zufahrt zum Grundstück sei via W-Strasse viel kürzer und einfacher. Aufgrund des Gefälles sei eine nördliche Erschliessung fast nicht möglich. Die nordseitige Erschliessung via H-Strasse sei daher keine realistische Option. Dass die W-Strasse keine Sackgasse mehr sei, sondern mit der H-Strasse eine Ringstrasse bilde, sei kein Vorteil, da ein grösseres Verkehrsaufkommen entstehe. Nachteilig sei auch, dass durch die Erschliessung die bisher unverbaute Aussicht der Liegenschaft in Richtung Wald verloren gehe. Es sei kein Mehrwert oder Sondervorteil festzustellen. Die Beschwerdeführer beantragten, die beiden angefochtenen Einspracheentscheide seien aufzuheben und ihr Grundstück sei aus dem Beitragsplan auszuschliessen; der Beitragsplan sei entsprechend anzupassen.

Mit Vernehmlassung vom ... Dezember 2015 beantragte die Gemeinde, die Beschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführer. In der Beschwerde würden keine neuen rechtlichen Argumente gegen den Beitragsplan vorgetragen. Die Beitragspflicht beurteile sich ausschliesslich nach objektiven Kriterien. Dass eine Nutzung aus technischen Gründen unmöglich sei, werde nicht geltend gemacht. Die nordseitige Erschliessung des Grundstücks sei eine realistische Option. Die Liegenschaft der Beschwerdeführer werde besser erschlossen; daran würden rein subjektive Argumente bezüglich Mehrverkehr und fehlender Aussicht nichts ändern. Massgeblich sei letztlich der Auflageplan und nicht Planentwürfe. Im Übrigen hielt die Gemeinde an ihren Ausführungen in den angefochtenen Entscheiden fest.

Mit Stellungnahme vom ... Januar 2016 hielten die Beschwerdeführer v.a. fest, dass ihre Liegenschaft die einschlägigen Kriterien für eine Beitragspflicht nicht erfülle, da keine Mehrwerte oder Sondervorteile entstehen würden. Ihre Argumente seien nicht subjektiv, sondern würden auf objektiven, rein physikalischen Tatsachen beruhen. Die Beschwerdeführer hielten an ihren bisherigen Ausführungen fest. Insbesondere wirke sich mehr Strassenverkehr negativ auf die Lebensqualität und auf das Wohlbefinden aus. Inwiefern sich die Verkehrsverhältnisse durch den Bau der H-Strasse für das Quartier im Bereich W-Strasse verbessern sollen, sei nicht ersichtlich. Die Aussagen der Gemeinde seien allgemein und würden sich nicht auf den konkreten Fall beziehen. Das Grundstück der Beschwerdeführer sei nordseitig bereits vollumfänglich durch die bestehende W-Strasse erschlossen und die Zufahrt über diese Strasse sei messbar kürzer. Auch aus Sicht des Ingenieurs seien für die Beschwerdeführer keine Sondervorteile oder Mehrwerte erkennbar. Die Liegenschaft sei durch die H-Strasse nicht besser erschlossen, weder jetzt noch in Zukunft und unabhängig davon, ob eine Zufahrt von der Nordseite her realistisch oder technisch machbar sei. Die Beschwerdeführer hielten an ihren bisherigen Anträgen fest, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde erfolgte frist- und formgerecht. Die Beschwerdeführer sind zur Beschwerde legitimiert. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der Eingabe zuständig. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

2. Erwachsen Grundstücke durch die Erstellung öffentlicher Erschliessungsanlagen Mehrwerte oder Sondervorteile, haben die Gemeinden nach § 108 Abs. 1 PBG (Planungs- und Baugesetz, BGS 711.1) von den Grundeigentümern angemessene Beiträge zu verlangen, wobei gemäss § 108 Abs. 2 PBG für Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung diese nur in Baugebieten erhoben werden, die neu erschlossen werden (§ 5 Abs. 3 GBV, kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, BGS 711.41). Die Beitragspflicht bezüglich Verkehrserschliessungen ist in § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 GBV geregelt. Nach § 6 Abs. 1 GBV haben die Grundeigentümer von Grundstücken, die durch den Neubau, den Ausbau oder die Korrektur einer öffentlichen Strasse Mehrwerte oder Sondervorteile erhalten, der Gemeinde dafür Beiträge zu leisten. Diese Begriffe sind in § 7 Abs. 1, 2 und 3 GBV wie folgt definiert: Unter Neubau einer öffentlichen Erschliessungsanlage ist das Erstellen einer neuen Strasse oder einer neuen Abwasserbeseitigungs- oder Wasserversorgungsanlage zu verstehen. Strassenausbau bedeutet die wesentliche Verbesserung oder Verbreiterung einer bestehenden Strasse, das erstmalige Auftragen eines Hartbelags oder die Erneuerung des Strassenunterbaus. Unter Korrektur ist die Veränderung der Linienführung der Verkehrsanlage oder die Umgestaltung des Strassenraums zu verstehen.

Bei den Erschliessungsbeiträgen handelt es sich 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 allerdings unerheblich, ob der durch die Erschliessung betroffene Grundeigentümer den Mehrwert durch Überbauung oder Verkauf des Grundstücks in Geld umsetzt (Urteil des Bundesgerichts 2P.278/2001 vom 7.2.2002); ausschlaggebend ist der Wertzuwachs, den der durchschnittliche Käufer eines Grundstücks einer Erschliessungsanlage beimisst.

Die Erschliessungsbeiträge sind im Einzelfall im Verhältnis zu den Vorteilen zu bemessen. Sie dürfen in ihrem Gesamtbetrag die Anlagekosten nicht übersteigen (§ 110 Abs. 1 PBG). Beim Ausbau und bei der Korrektur bestehender Strassen kann der Gemeinderat die Beitragsansätze ermässigen; dabei hat er zu berücksichtigen, ob bereits an den Neubau Beiträge geleistet worden sind (§ 42 Abs. 3 GBV). Insofern ist die Gemeinde dem Grundsatz nach autonom (Solothurnische Gerichtspraxis SOG 1990 Nr. 44; 1988 Nr. 25; 1980 Nr. 23). Entstehen Mehrwerte oder Sondervorteile, sind diese grundsätzlich vom Eigentümer abzugelten und nicht von der Allgemeinheit zu tragen. Beim Bau von Strassen ist ein Sondervorteil z.B. dann gegeben, wenn die Verkehrsverhältnisse in einem Quartier verbessert, Grundstücke mithin besser erschlossen werden. Dass dies bei planmässig erstellten Erschliessungsstrassen praktisch regelmässig zutrifft, liegt auf der Hand; für direkte Anlieger hat der Bau oder Ausbau einer Quartierstrasse immer einen Wert (SOG 2002 Nr. 20 E. 3).

3. Im vorliegenden Fall machen die Beschwerdeführer im Wesentlichen geltend, sie seien nicht beitragspflichtig, da für sie durch die Erschliessung H-Strasse keine Mehrwerte oder Sondervorteile gegeben seien. Streitgegenstand bildet denn unbestrittenermassen die provisorische Beitragsberechnung des Strassenbaus.

Die beiden angefochtenen Einspracheentscheide sind indessen nicht zu beanstanden. Wie gesehen, beurteilt sich die Beitragspflicht nach objektiven Kriterien. Ob die Beschwerdeführer heute den Sondervorteil tatsächlich realisieren, kann nicht erheblich sein; massgeblich ist, ob sie die neue Strasse nutzen könnten. Dass eine Nutzung aus topographischen Gründen geradezu unmöglich ist, machen die Beschwerdeführer nicht geltend. Zwar kann in bestimmten Fällen die Topographie ausschlaggebend sein. Nach der Rechtsprechung gelten aber insofern hohe Anforderungen, als keine Beitragspflicht entsteht, wenn ein Grundstück ohne völlig unverhältnismässige bauliche Vorkehren wegen der Topographie gar nicht genutzt werden kann (SOG 2008 Nr. 15). Dies ist hier nicht der Fall. Die Beschwerdeführer machen nicht geltend, dass die Verhältnisse derart schwierig wären, als dass eine Erschliessung von der Nordseite her via H-Strasse geradezu auszuschliessen wäre. Eine Neugestaltung der Liegenschaft erscheint insofern durchaus möglich.

Dass die bisherige Sackgasse aufgehoben und die H-Strasse zu einem Ringschluss ausgebaut wird, was die Beschwerdeführer wegen des damit verbundenen möglichen Mehrverkehrs als Nachteil erachten, ändert nichts daran, dass objektiv gesehen das Grundstück der Beschwerdeführer besser erschlossen wird. Dass aufgrund der neuen Strasse wohl auch neue Wohnungen gebaut werden, welche den Beschwerdeführern die Aussicht wegnehmen würden, kann auch nicht zu einem anderen Resultat führen. Weiter ist

letztlich die Planaufgabe entscheidend; allfällige abweichende Auskünfte des Ingenieurs können nicht massgebend sein, auch nicht Planentwürfe. Wie gesagt, ist eine objektive und nicht eine subjektive Betrachtung ausschlaggebend. Objektiv betrachtet wird die Liegenschaft der Beschwerdeführer aufgrund der Unterlagen und Angaben besser erschlossen. Dies ergibt sich auch aus dem Regierungsratsbeschluss vom ... Dezember 2015 (RRB Nr. 2015/0000) betreffend die Erschliessungsplanung H-Strasse; danach dient diese Planung einer zweckmässigen bautechnischen Erschliessung des Gebietes H-matt. Es entsteht demnach vorliegend eine Beitragspflicht. Im Übrigen würde auch ein Augenschein an diesem Ergebnis nichts ändern.

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist daher abzuweisen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführer die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 168 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 900.- festzusetzen.

\*\*\*\*\*

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 900.- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit zur Bezahlung auferlegt.

### **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 (eingeschrieben)
- Präsidium der Gemeinde XY (eingeschrieben)

Expediert am:

*(Die gegen dieses Urteil vor Verwaltungsgericht erhobene Beschwerde wurde mit Urteil VWBES.2016.97 vom 26. August 2016 abgewiesen)*