

Schätzungskommission

Urteil vom 18. Juni 2021

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Boss, Brunner
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKBEI.2021.2**

1. **A. Y.**
2. **B. Z.**

gegen

Einwohnergemeinde W.

betreffend **Erschliessungsbeiträge**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1. Vom 11. September bis 12. Oktober 2020 legte die Einwohnergemeinde (EG) W. die Beitragspläne und die Beitragsberechnungen der umstrittenen Stichstrasse neu ab X-Strasse öffentlich auf. Dagegen erhoben u.a. A. Y. und B. Z. am 11. Oktober 2020 gleichlautende Einsprachen.

Am 9. Dezember 2020 lehnte die Gemeinde diese beiden Einsprachen vollumfänglich ab und hielt am Beitragsplan und an der Beitragsberechnung der Strasse wie aufgelegt fest. Dazu wurde im Wesentlichen angeführt, die neue öffentliche Erschliessungsanlage entspreche dem massgebenden rechtsgültigen Erschliessungsplan. Mit der neuen Anlage werde das Grundstück der Einsprecher zu einem klassischen Eckgrundstück zwischen zwei öffentlichen Erschliessungsanlagen. Dabei sei die Winkelhalbierende anzuwenden. Die tatsächliche Nutzung der Erschliessung spiele keine Rolle. Es bestehe generell ein Mehrwert bei Eckgrundstücken, da diese mehrere Optionen für die Erschliessung hätten. Der früher geleistete Erschliessungsbeitrag an den Ausbau der X-Strasse werde entsprechend zurückerstattet. Der Beitragsplan und die Beitragsberechnungen seien damit korrekt.

2. Am 4. Januar 2021 (Postaufgabe) gelangten A. Y. und B. Z. (nachfolgend Beschwerdeführer) mit zwei identischen Beschwerden gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 9. Dezember 2020 an die Kantonale Schätzungskommission. Es wurde v.a. geltend gemacht, die umstrittene Erschliessungsstrasse diene nur dazu, um zwei neue Grundstücke zu erschliessen. Es entstehe für das Grundstück der Beschwerdeführer weder ein Mehrwert noch ein Sondervorteil, sondern ein Nachteil. Ihr Grundstück sei vollumfänglich über die X-Strasse erschlossen; die Beschwerdeführer würden nicht beabsichtigen, dies zu ändern. Sodann hätten sie auf ihre Einsprache hin nur einen Protokollauszug mit Rechtsmittelbelehrung von der Gemeinde erhalten. Die Beschwerdeführer verlangten, die Erschliessung der umstrittenen Stichstrasse solle zulasten der Nutzniesser gehen. Zudem sei eine Begehung vor Ort vorzunehmen.

Mit Vernehmlassung vom 1. April 2021 beantragte die EG W. die vollumfängliche Abweisung der beiden Beschwerden, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Am Beitragsplan und an der Beitragsberechnung der Strasse wie aufgelegt sei festzuhalten. Die Gemeinde verwies auf den angefochtenen Einspracheentscheid und die Vorakten.

Mit Stellungnahme vom 5. Mai 2021 (Postaufgabe) hielten die Beschwerdeführer an ihren bisherigen Ausführungen im Wesentlichen fest. Den Kanalisationsanschluss hätten sie beim Bau ihrer Liegenschaft zu 100 % selbst finanzieren müssen; der Anschluss habe auf der gegenüberliegenden Seite der W-Strasse erfolgen müssen. Der Bau der noch nicht vorhandenen Strasse und der Neubau der Kanalisation sei nur für die zwei neu zu erstellenden Liegenschaften nötig. Da die restlichen angrenzenden Grundstücke nicht bebaut würden, sei zudem der Begriff Stichstrasse irreführend.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1.1 Die zwei Beschwerden erfolgten form- und unstreitig auch fristgerecht. Die Beschwerdeführer sind als Gesamteigentümer des betroffenen Grundstücks GB Nr. 001 zur Beschwerde legitimiert. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der beiden Eingaben zuständig. Diese können gemeinsam behandelt werden. Auf die zwei Beschwerden ist somit einzutreten.

1.2 Die Beschwerdeführer haben eine Begehung vor Ort beantragt. Darauf kann indessen verzichtet werden, da hier mit den eingereichten Unterlagen, mithin den diversen Plänen ausreichende Unterlagen vorliegen, um diesen Fall beurteilen zu können.

2.1 Erwachsen Grundstücken 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. 1-3 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.

2.2 Bei den Erschliessungsbeiträgen handelt es sich um sog. Mehrwertbeiträge, d.h. um Abgaben, die als Ausgleich jenen Personen auferlegt werden, denen aus einer öffentlichen Einrichtung ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst. Als Vorzugslasten werden die Erschliessungsbeiträge denjenigen Grundeigentümern überbunden, deren Grundstücke durch die Errichtung im Wert zunehmen. Ob einem Grundstück ein besonderer Vorteil zukommt, ist aufgrund einer objektiven und nicht einer subjektiven 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 (Urteile des Bundesgerichts BGer 2P.278/2001 vom 7.2.2002; 1C_481/2012 vom 21.12.2012, E. 2.1); ausschlaggebend ist der Wertzuwachs, den der durchschnittliche Käufer eines Grundstücks einer Erschliessungsanlage beimisst.

2.3 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; vgl. indes Ziff. 5 Abs. 2 Reglement der EG W über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren). Insofern ist die Gemeinde dem Grundsatz nach autonom (Solithurnische 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 und 2008 Nr. 14 E. 2d). Einem Grundstück kann auch durch eine zweite Erschliessungsmöglichkeit ein Sondervorteil erwachsen (SOG 2012 Nr. 16 E. 6c, BGer 2C_1131/2014 vom 5.11.2015, E. 4.3.2).

2.4 Beträgt der Abstand zwischen 2 Erschliessungsanlagen, an welche angeschlossen werden kann und darf, weniger als 2 Bautiefen nach § 11 Abs. 1 GBV (massgebende Grundstücksfläche), wird für die nach dem Beitragsplan massgebende Grenze eine Mittellinie gezogen (§ 12 Abs. 1 GBV). Bei Eckgrundstücken verläuft diese Grenze als Winkelhalbierende zwischen den sich kreuzenden Erschliessungsanlagen (§ 12 Abs. 2 GBV).

3.1 Im konkreten Fall hat die Gemeinde die Winkelhalbierende angewendet, da das Grundstück der Beschwerdeführer aufgrund der neuen Strasse zu einem Eckgrundstück werde zwischen zwei öffentlichen Erschliessungsanlagen (vgl. § 12 Abs. 2 GBV). Da ein Eckgrundstück mehrfach erschlossen werden könne, sei ein Mehrwert ohne weiteres gegeben. Indessen werde der früher geleistete Beitrag an die W-Strasse entsprechend zurückerstattet.

3.2 Gegen diese Ausführungen der Gemeinde ist nichts einzuwenden. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer entsteht ihrem Grundstück im vorliegenden Zusammenhang kein Nachteil, sondern eine zusätzliche Erschliessungsmöglichkeit über die neue Strasse. Ob diese neue Option tatsächlich genutzt wird, kann hier keine Rolle spielen. Massgebend ist, dass die neue Strasse anhand der Unterlagen und Angaben objektiv benutzt werden kann. Der Umstand, dass der Sondervorteil bei der umstrittenen Zweierschliessung nicht gleich hoch ist wie bei der Ersterschliessung, wird insofern berücksichtigt, dass die Gemeinde eine Winkelhalbierende gezogen und anerkannt hat, dass bereits Beiträge geleistet worden sind an den Ausbau der W-Strasse. Der Beitragsplan und die Beitragsberechnung sind damit nicht zu beanstanden. Die Beschwerden erweisen sich demnach als unbegründet.

3.3 Was die Beschwerdeführer weiter einwenden, kann zu keinem anderen Ergebnis führen. Zwar ist ihr Grundstück bereits über die W-Strasse erschlossen. Dass sie dies nicht ändern wollen, kann hier wie gesehen nicht massgebend sein. Nach dem Gesagten kann die Erschliessung der neuen Strasse nicht nur zulasten der zwei neu erschlossenen Grundstücke Parzellen Nrn. 002 und 003 gehen. Der angefochtene Einspracheentscheid der Gemeinde ist daher nicht zu beanstanden. Daran ändert nichts, dass die Beschwerdeführer lediglich einen Protokollauszug mit Rechtsmittelbelehrung erhalten haben. In diesem Auszug wurden der Sachverhalt, die rechtlichen Grundlagen und die Gründe festhalten, welche zur Abweisung der Einsprachen der Beschwerdeführer geführt haben. Diese konnten denn den Einspracheentscheid wie erwähnt (vgl. oben, E. 1.1) form- und fristgerecht anfechten.

Die Beschwerden sind nach den Erwägungen somit abzuweisen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführer die Kosten zu tragen. Diese sind nach den §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 1'200.- festzusetzen.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerden werden abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung 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 EG (eingeschrieben)

Expediert am: