

**Schätzungskommission**

**Urteil vom 23. April 2025**

Es wirken mit:

Präsident: Frey  
Richter: Boss, Nadig  
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKBEI.2024.5**

1. **A und B Z**
  2. **C Y**
  3. **D X**
  4. **E und F W**
  5. **G und H V**
  6. **I und J U**
  7. **K und L T**
  8. **M und N S**
  9. **O R**
  10. **P Q**
  11. **Q und R P / O**
  12. **S und T N**
  13. **U M**
  14. **V L**
- alle v.d. MLaw **W K**

gegen

**Einwohnergemeinde X,**

betreffend **Beitragsplan Ystrasse Ost**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1.1 Die Gemeinde W legte vom ... bis ... 2024 den Plan Ausbau Ystrasse Ost öffentlich auf. Auflageunterlagen waren der Beitragsplan Strasse, die provisorische Berechnung Erschliessungsbeiträge, die provisorische Beitragsberechnung Strasse und der Landerwerbsplan. Die betroffenen Grundeigentümer wurden zusätzlich durch Einschreiben vom 6. Juni 2024 informiert. Innert Frist erhoben folgende Grundeigentümer Einsprache: O und X R, K und L T sowie P Q. Zudem erhoben folgende Grundeigentümer eine Sammeleinsprache: T M, E und F W, S und T N, M und N S, V L, K und L T, I und J U, A und B Z, D X, G und H V, Q P und R O. Auf entsprechendes Ersuchen der Gemeinde bestellten die Grundeigentümer der Sammeleinsprache D X, G und H V sowie M S als Vertreter. Am 10. September 2024 fand eine Einspracheverhandlung statt. Für die Einsprecher nahmen folgende Personen teil: M S, G und H V, Z J, X R und A i sowie K und L T. Entschuldigt war P Q.

1.2 Mit Verfügungen des Gemeinderats vom 23. bzw. 26. September 2024 (Zustelldaten: 30.9.2024, 01.10.2024 und 02.10.2024) wurden sämtliche Einsprachen abgewiesen. Dazu wurde im Wesentlichen ausgeführt, das frühere Verkehrsregime stehe in keiner Verbindung zur Beitragspflicht. Bis zur Ortsplanrevision der Gemeinde von 2004 sei die Ystrasse Ost als Sammelstrasse klassiert gewesen, neu als Erschliessungsstrasse. Der geplante Ausbau entspreche dem Standard einer öffentlichen Erschliessungsstrasse. Bei der Ystrasse Ost handle es sich nicht um einen Privatweg. Der Gemeinderat wäge bei jedem Strassenausbau oder jeder Instandstellung ab, ob eine Beitragspflicht gemäss GBV bestehe oder nicht. Die Einführung einer Tempo 30 Zone stehe nicht im Widerspruch zu einem standardmässigen Ausbau einer Erschliessungsstrasse. Ein solcher Ausbau stelle einen Mehrwert der Grundstücke dar. So würden insbesondere Schlaglöcher entfernt und die Entwässerung führe dazu, dass sich das Wasser nicht mehr in den Löchern sammle und spritze. Die Einsprachebegründung enthalte kein nachvollziehbares Argument für die Rechtsbegehren. Eine Akteneinsicht könne jederzeit gewährt werden. Eine fehlerhafte Anwendung der Faktoren zur Berechnung der Beitragspflicht, der Landerwerbanteile oder der der Beitragsberechnung zugrundeliegenden Kostenanteile sei nicht erkennbar. Aufgrund der gesetzlichen Grundlagen und der Rechtsprechung gehe es beim vorliegenden Projekt um einen beitragspflichtigen Ausbau gemäss GBV und nicht um nicht beitragspflichtige Unterhaltsarbeiten. Zudem sei auf Vorhaltungen bezüglich der Infoveranstaltung vom ... nicht weiter einzugehen. Ausserdem hätten sich die Grundeigentümer über die geltenden Gesetze und Reglemente selbst zu informieren. Die Regelwerke seien öffentlich publiziert. Weiter entspreche der 80 %-ige Beitragsatz dem geltenden Reglement. Sodann handle es sich um eine öffentliche Erschliessungsstrasse. Die Entscheidkompetenz für einen Ausbau liege bei der Gemeinde und nicht bei den Anstössern. Die Gemeindeversammlung vom ... habe den notwendigen Kredit beschlossen. Ausserdem entspreche der Preis von CHF 250 für Strassenareal dem aktuellen Ansatz der Gemeinde. Ferner würden nur die massgebenden Erstellungskosten gemäss GBV in der Beitragsberechnung berücksichtigt. Im Übrigen würden die Kredite nach dem Bruttoprinzip beantragt. Zudem müsse der Gesamtkredit aufgeteilt werden in die Kosten für den Strassenausbau und diejenigen für die Sanierung der Wasserleitung. Für die Beitragsberechnung seien nur die Kosten für den Strassenausbau massgebend. Schliesslich könnten die Zahlungsmodalitäten mit der Finanzverwaltung geregelt werden. Die Einsprachen seien unbegründet.

2.1 Mit Eingabe vom 10. Oktober 2024 an die Kantonale Schätzungskommission liessen folgende Grundeigentümer Beschwerde führen: A und B Z (Beschwerdeführer 1), C Y (Beschwerdeführerin 2), D X (Beschwerdeführer 3), E und F W (Beschwerdeführer 4), G und H V (Beschwerdeführer 5), I und J U (Beschwerdeführer 6), K und L T (Beschwerdeführer 7), M und N S (Beschwerdeführer 8), O R (Beschwerdeführer 9), P Q (Beschwerdeführerin 10), Q P und R O (Beschwerdeführer 11), S und T N (Beschwerdeführer 12), U M (Beschwerdeführerin 13) und V L (Beschwerdeführerin 14). Es wird beantragt, der Gemeinderatsbeschluss vom 23. September 2024 sei aufzuheben. Der Beitragsplan Sanierung / Ausbau Ystrasse Ost sei nicht zu genehmigen. Eventualiter sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und die Sache zur Neuberechnung der Grundeigentümerbeiträge an die Gemeinde zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde. Verfahrensmässig seien sämtliche Akten der Gemeinde beizuziehen. Es sei ein Augenschein inkl. mündliche Beschwerdeverhandlung vor Ort durchzuführen. Zur Begründung wird vor allem ausgeführt, die Voraussetzungen zur Beitragserhebung seien nicht erfüllt. Allenfalls sei die Berechnung falsch, insbesondere da der den Grundeigentümern überbürdete Anteil an den Gesamtkosten nicht nach den gesetzlichen Grundlagen berechnet worden sei. Es wird Unangemessenheit und unrichtige Rechtsanwendung gerügt. Das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer sei verletzt worden. Im angefochtenen Entscheid sei nicht begründet worden, worin der standardgemässe Ausbau der Ystrasse bestehe resp. inwiefern dieser einen Mehrwert für die Grundeigentümer darstellen soll. Dadurch verletze die Gemeinde ihre Begründungspflicht. Da die Verfügung an einem gravierenden Mangel leide, sei sie aufzuheben. Hier gehe es um eine nicht beitragspflichtige Sanierung der Strasse, welche unter dem Deckmantel eines beitragspflichtigen Strassenausbaus zulasten der Grundeigentümer ausgeführt werden soll. Die Gemeinde sei denn verpflichtet, die Strasse zu sanieren. Es handle sich hier mithin um nicht beitragspflichtige ordentliche Unterhaltsarbeiten im Sinne der GBV. Das Projekt sei als Sanierung einzustufen. Nur weil die Gemeinde den Unterhalt der Strasse vernachlässigt habe, könnten den Grundeigentümern nicht unbesehen Beiträge auferlegt werden. Den Strassenunterhalt habe die Gemeinde zu übernehmen. Den Beschwerdeführern erwachse kein Mehrwert oder Sondervorteil, wenn die Ystrasse nunmehr saniert werde. Die Verbreiterung führe auch zu keinem Mehrwert. Die Strasse habe ohne bauliche Änderungen oder nennenswerte Unterhaltsarbeiten über 40 Jahre Bestand gehabt, so dass es sich offenbar um eine solide erstellte Strasse handle, welche aufgrund ihres Alters Abnutzungserscheinungen aufweise. Dass nach jahrzehntelang geduldetem Durchgangsverkehr teilweise mit schweren Lastwagen nunmehr eine Sanierung der Strasse notwendig sei, sei augenfällig. Hingegen werde aufgrund der Historie der Strasse auch klar, dass für die Beschwerdeführer kein Sondervorteil entstehe, wenn die Strasse saniert und geringfügig verbreitert werde. Es handle sich somit bei den vorgesehenen Arbeiten in erster Linie um eine Sanierung einer bereits bestehenden Strasse. Damit seien die Voraussetzungen für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen nicht erfüllt. Allenfalls erscheine aufgrund der Gesamtumstände – Strasse in desolatem Zustand, insbesondere aufgrund vernachlässigter Unterhaltungspflicht der Gemeinde, jahrelang unzweckmässiges Verkehrsregime in der Vergangenheit – eine Reduktion der Gesamtbelastung von 80 % zulasten der Grundeigentümer auf die Hälfte, mithin 40 % als angezeigt. Im Ergebnis mangle es an einem Sondervorteil und es sei von der Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen zulasten der Beschwerdeführer abzusehen. Allenfalls wäre, wie gesagt, der Beitrag um die Hälfte auf 40 % der gesamten Projektkosten zu reduzieren. Schliesslich sei für das Einreichen der Honorarnote eine Frist anzusetzen.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 19. November 2024 beantragte die Gemeinde X, die angefochtene Verfügung des Gemeinderats sei zu bestätigen und die Beschwerde vom 10. Oktober 2024 vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Der Beitragsplan Strasse, die Berechnung der provisorischen Erschliessungsbeiträge Strasse, die provisorische Beitragsberechnung Strasse und der Landerwerbsplan Ystrasse Ost seien zu genehmigen. Auf das Eventualbegehren der Beschwerdeführer sei nicht einzutreten; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer unter solidarischer Haftung. Zur Begründung wird im Wesentlichen geltend gemacht, die Gemeinde beabsichtige den neubauähnlichen Ausbau der Ystrasse Ost. Die Beschwerdeführer hätten bis dato nie Grundeigentümerbeiträge für die Erschliessung bezahlt. Die beitragspflichtigen Kosten der Strassen würden total CHF 310'000 betragen. Daraus resultiere eine Gesamtbelastung von CHF 248'000, mithin 80 % von CHF 310'000. Daraus ergebe sich pro m<sup>2</sup> beitragspflichtige Fläche eine Belastung von CHF 26.42 (CHF 248'000/9'388 m<sup>2</sup>). Es würden provisorische Perimeterbeiträge der einzelnen Beschwerdeführer zwischen CHF 3'852.45 und CHF 18'764.02 resultieren. Es folgen Angaben zur Entstehungsgeschichte der Ystrasse Ost. Diese sei in der Folge zuerst als Sammelstrasse klassifiziert worden und nunmehr als Erschliessungsstrasse. Der Investitionskredit für das Bauprojekt Ystrasse Ost betrage CHF 560'000, wovon CHF 400'000 für die Strasse und CHF 160'000 für die Wasserleitung. Es gehe um eine Komplettsanierung, die Strasse werde auf 5 m verbreitert. Einseitig sei eine markierte Fussgängerzone geplant und es sei auch eine Strassenbeleuchtung vorgesehen. Es folgen Ausführungen zur Budget-Gemeindeversammlung vom ... und zur Informationsveranstaltung vom ... sowie zur öffentlichen Planauflage resp. Publikation und zum Einspracheverfahren. Zu den Rügen der Beschwerdeführer nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung: In sämtlichen Einspracheentscheiden habe die Gemeinde den zugrundeliegenden Sachverhalt ausführlich geschildert und die relevanten Rechtsgrundlagen prägnant dargelegt. Die Gemeinde habe sich mit den Rügen der Beschwerdeführer im Einzelnen auseinandergesetzt. Sie habe ihre Überlegungen nachvollziehbar und vollständig dargelegt. Von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs könne keine Rede sein. Die Beschwerdeführer seien an der Informationsveranstaltung vom ... im Detail von der Gemeinde über den beabsichtigten Strassenausbau informiert worden. Eine Gehörsverletzung liege nicht vor. Zudem habe die Gemeinde am 10. September 2024 eine Einspracheverhandlung durchgeführt und den Gehörsanspruch der Beschwerdeführer abermals gewahrt. Die Rüge der Gehörsverletzung gehe fehl. Weiter gehe es hier um einen beitragspflichtigen, gar neubauähnlichen Strassenausbau. Die Ystrasse Ost sei ursprünglich ein Feldweg gewesen. Ein Strassenkörper sei nie erstellt worden. Der aufgetragene Teer verlaufe ohne Abschluss wellenförmig in die angrenzenden Grundstücke. Es gehe hier um eine Erschliessungsstrasse. Die Ystrasse Ost entspreche im derzeitigen Zustand keineswegs den Anforderungen an eine solche Strasse. Es bestehen zahlreiche Frostschäden und Längsrisse. Die Gesamtkosten für den Strassenausbau würden sich auf CHF 218'100 belaufen. Letztlich würden die effektiven Kosten für den Strassenausbau CHF 190'600 betragen und die Kosten für die Kofferung mindestens CHF 40'000 bis CHF 58'000, d.h. mindestens ca. 21 % bis 31 % der Gesamtkosten. Dies sei ein namhafter Betrag und es gelte bei einer erstmaligen Neuerstellung des Strassenkörpers, wie hier, eine Beitragspflicht. Ebenso wenig bestehe bei der Ystrasse Ost eine frostsichere Kofferung. Vielmehr sei es ein Teerbelag, mithin ein Gemisch aus Mergel. Die Strasse habe auch keine eigentliche Tragschicht und keinen dauerhaften, der Beanspruchung gewachsenen HMT-Belag. Gänzlich fehle der Strasse eine Entwässerung. Daher würden sich Wasserlachen bilden, was zu Glatteis führe. Randabschlüsse seien auch

keine vorhanden. Die Erschliessungssituation der Beschwerdeführer verbessere sich durch die Verbreiterung der Strasse sehr wohl. Aufgrund des fehlenden Strassenkörpers, der fehlenden frostsicheren Kofferung und Entwässerung gehe es hier um einen beitragspflichtigen neubauähnlichen Ausbau. Weiter sei die Rüge der Beschwerdeführer, wonach das Verkehrsregime unzweckmässig gewesen sei, unbegründet. Der desolate Zustand der Strasse sei darauf zurückzuführen, dass diese ein geteilter Feldweg sei, der nie die Anforderungen an eine Erschliessungsstrasse erfüllt habe. Der desolate Zustand sei indes nicht auf den Gebrauch während vielen Jahren zurückzuführen. Bei der Strasse gehe es um einen beitragspflichtigen Ausbau im Sinne der GBV. Von blossen ordentlichen Unterhaltsarbeiten könne hier keine Rede sein. Dass die Beschwerdeführer nunmehr erstmals Erschliessungsbeiträge zu entrichten hätten, führe zu einem Mehrwert ihrer Liegenschaften. Das Erscheinungsbild des Quartiers werde optisch durch den neubauähnlichen Ausbau der Strasse massiv aufgewertet, was ebenfalls einen Mehrwert für die Beschwerdeführer darstelle. Mit dem erstmaligen Erstellen des Strassenkörpers werde das Fundament für einen guten Strassenuntergrund geschaffen. Der Sondervorteil der Beschwerdeführer bestehe in dieser erheblichen qualitativen Verbesserung ihrer Erschliessungssituation. Die beabsichtigten Randabschlüsse würden zu einer klaren visuellen Trennung der Strasse mit den angrenzenden Grundstücken der Beschwerdeführer führen. Auch die beabsichtigte Verbreiterung der Strasse auf 5 m und insbesondere die markierte Fussgängerzone für den Langsamverkehr würden dazu führen, dass sich die Verkehrssicherheit der Anwohner verbessere. Die Voraussetzungen für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen seien klar erfüllt. In Bezug auf die falsche Berechnung der Beitragsansätze dürften keine neuen Begehren vorgebracht werden, weshalb das Eventualbegehren der Beschwerdeführer unzulässig sei. Die Berechnung der Beitragsansätze der Gemeinde seien indessen korrekt. Hier gehe es um einen neubauähnlichen Ausbau; da die Strasse ein geteilter Feldweg sei und die Beschwerdeführer bis dato nie Beiträge an die Erschliessung ihrer Liegenschaften bezahlt hätten, sei eine Beitragsreduktion hier nicht angezeigt. Die Berechnung der provisorischen Beiträge sei korrekt erfolgt. Der provisorische Beitragsplan sei somit richtig. Die geltend gemachte Reduktion der Beschwerdeführer von 80 % auf 40 % sei weder angemessen noch verhältnismässig. Sofern eine Reduktion angezeigt sei, würde diese höchstens 10 % ausmachen. Denn der desolate Zustand der Strasse sei darauf zurückzuführen, dass es sich um einen geteilten Feldweg handle. Zusammengefasst gehe es hier um einen neubauähnlichen Ausbau. Die Grundstücke der Beschwerdeführer hätten dadurch einen erheblichen Mehrwert bzw. Sondervorteil. Weiter sei das Eventualbegehren der Beschwerdeführer wegen Verspätung unzulässig. Ansonsten sei die Berechnung der Beitragsansätze hier gerechtfertigt. Allenfalls sei maximal eine Reduktion von 10 % anzunehmen, was einem Beitragsatz von 70 % entsprechen würde.

2.3 Mit Replik vom 28. Januar 2025 hielt der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer an den bisherigen Rechtsbegehren und Verfahrensanhängen fest. Dazu wird vor allem ausgeführt, umstritten sei hier der Ausbau einer bestehenden Strasse. Der ursprüngliche Flurweg sei nicht einfach mit Teer zugeworfen worden, sondern es sei bereits seit mehreren Jahrzehnten eine qualitativ hochwertige Strasse erstellt worden, welche massiven Belastungen standgehalten habe während 20 - 30 Jahren. Weiter bestehe bereits eine Strassenbeleuchtung. Die diesbezüglichen Kosten seien nicht von den Beschwerdeführern zu tragen; die Kosten seien folglich auszuscheiden. Die Voraussetzungen für ein Beitragsverfahren seien nicht gegeben. Sodann sei das rechtliche Gehör verletzt worden; die Gemeinde habe sich mit den Argumenten der Beschwerdeführer nicht auseinandergesetzt. Ferner werde die Abwälzung von 80 %

der Kosten im vorliegenden Fall genauso bestritten, wie die Vernehmlassung der Gemeinde, wonach es sich hier um einen neubauähnlichen Strassenausbau handeln soll. Bestritten sei weiter, dass es ein ursprünglicher Feldweg sei, worüber einfach Teer geschüttet worden sei. Es sei in die Beurteilung miteinzubeziehen, dass die Strasse nunmehr über 40 Jahre existiert und den Beschwerdeführern die zweckmässige Erschliessung ihrer Liegenschaften ermöglicht habe. Es sei anzunehmen, dass die Strasse bereits heute über einen hohen Ausbaustandard verfüge, aber wegen den Belastungen eine Sanierung brauche. Bei der Ystrasse gehe es im jetzigen Zustand um eine den Anforderungen an eine Erschliessungsstrasse genügende Strasse. Dass sich die Erschliessungssituation verbessere, sei weiterhin bestritten, wie auch die Vernehmlassung der Gemeinde, wonach das Bezahlen von Grundeigentümerbeiträgen zu einem feststellbaren Mehrwert für die Grundeigentümer führe. Weiter sei bestritten, dass rein visuelle Aspekte zu einem Mehrwert für die Beschwerdeführer führen würden. Sodann gehe es beim Eventualbegehren offensichtlich nicht um ein neues Rechtsbegehren, sondern um ein Begehren, welches im Hauptbegehren aufgehe. Die Berechnung der Beitragsätze sei entgegen den geltenden gesetzlichen Grundlagen vorgenommen worden, weshalb der Beitragsplan aufzuheben sei. Die Beiträge seien zwingend zu reduzieren, wenn es sich, wie hier, um einen Ausbau einer bestehenden Strasse handle. Im Übrigen sei der zukünftig anfallende Aufwand wie Ingenieurkosten verursachergerecht von der Gemeinde zu tragen. Schliesslich wäre bei Annahme seines Mehrwerts für die Grundeigentümer der Beitrag um die Hälfte auf 40 % der gesamten Projektkosten zu reduzieren, da die Erschliessung über die Ystrasse bereits vor über 40 Jahren erfolgt sei und die Kosten für die nunmehr anfallende Sanierung mithin auf das lang geduldete Verkehrsregime zurückzuführen seien.

2.4 Mit Verfügung der Schätzungskommission vom 31. Januar 2025 wurde dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführer antragsgemäss Gelegenheit gegeben, zur Einreichung einer detaillierten Kostennote.

Mit Verfügung vom 11. Februar 2025 hielt die Schätzungskommission fest, dass in Verschiebung des Datums auf Antrag des Vertreters der Beschwerdeführer hin am 23. April 2025 vor Ort ein Augenschein mit Parteiverhandlung stattfindet.

Am 24. März 2025 reichte der Vertreter der Beschwerdeführer seine Honorarnote ein.

2.5 Am 23. April 2025 fand vor Ort in X ein Augenschein mit Parteiverhandlung statt, wo sich die Parteien mündlich zur vorliegenden Sache äussern konnten (Protokoll vom 23.04.2025).

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde erfolgte form- und fristgerecht. Die Beschwerdeführer sind zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Schätzungskommission ist zur Beurteilung der Beschwerde zuständig. Auf diese ist somit einzutreten.

2. Vorab ist auf die Rüge der Beschwerdeführer betreffend Verletzung des rechtlichen Gehörs einzugehen. Am ... fand eine Informationsveranstaltung statt über den Ausbau der

Ystrasse Ost. Der von der Gemeinde beauftragte Ingenieur informierte über das Projekt und verteilte auch den provisorischen Beitragsplan mit Berechnung der provisorischen Grundeigentümerbeiträge. Es fand zudem eine Fragerunde statt. Schliesslich informierte der Gemeindepräsident über das weitere Vorgehen. In der Folge wurde der umstrittene Plan öffentlich aufgelegt. Die Beschwerdeführer haben daraufhin Einsprache erhoben. Am 10. September 2024 fand eine Einspracheverhandlung statt. Laut Aktennotiz (Vorakten Nr. 31) ging die Gemeinde auf die Einsprachepunkte ein. In den Einspracheentscheiden wurden der Sachverhalt sowie die Rechtsgrundlagen dargelegt und die Rügen der Beschwerdeführer prägnant, mithin hinreichend behandelt. Inwiefern das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt worden sein soll, ist unter diesen gesamten Umständen nicht ersichtlich. Die Rüge der Gehörsverletzung erweist sich demnach als unbegründet.

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 Erschliessungsanlagen Mehrwerte oder Sondervorteile erwachsen. Die GBV (Kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, BGS 711.41) wiederholt in § 6 Abs. 1 den Grundsatz der Beitragspflicht von § 108 Abs. 1 PBG. Danach haben Grundeigentümer, welche durch den Neubau, bei Verkehrsanlagen auch durch Ausbau und Korrektur einer öffentlichen Erschliessungsanlage, Mehrwerte oder Sondervorteile erhalten, der Gemeinde dafür Beiträge zu leisten. § 7 Abs. 1 GBV bezeichnet als solchen Neubau das Erstellen einer neuen Strasse oder einer neuen Abwasserbeseitigungs- oder Wasserversorgungsanlage. Strassenausbau bedeutet die wesentliche Verbesserung oder Verbreiterung einer bestehenden Strasse, das erstmalige Auftragen eines Hartbelags oder die Erneuerung des Strassenunterbaus (§ 7 Abs. 2 GBV). Beiträge werden nach § 8 Abs. 1 lit. a GBV nicht erhoben für ordentliche Unterhaltsarbeiten (wiederkehrende Belagserneuerung, Kanalreinigung usw.).

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 (BGer vom 07.02.2002, 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 (SOG 2014 Nr. 20 E. 4.2 mit Hinw. auf BGer vom 07.02.2002). 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 17.05.2010, 2C\_638/2009, E. 2.1; vgl. auch BGer vom 19.04.2012, 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 29.09.2006, 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 vom 20.10.2022, VWBES.2021.441, publ. unter [gerichtsentscheide.so.ch](https://www.gerichtsentscheide.so.ch), in Bestätigung des Urteils der Schätzungskommission vom 22.09.2021, SKBEI.2021.6).

4. Im konkreten Fall ist in erster Linie streitig, ob überhaupt eine Beitragspflicht besteht bzw. ein betragspflichtiger Ausbau der Ystrasse Ost oder ob eine nicht beitragspflichtige Sanierung der Strasse vorliegt. Laut Gemeinde geht es hier vor allem um eine beitragspflichtige Erneuerung des Strassenunterbaus. Die Grundeigentümer hätten von diesem Ausbau einen Nutzen bzw. einen Mehrwert.

4.1 Zum ursprünglichen Zustand der Kofferung der Strasse vor dem umstrittenen Ausbau wurden am ... 2025 zwei Sondagen ausgeführt (Kurzbericht Sondagen vom ...2025, eingereicht am Augenschein vom 23.04.2025). Zusätzlich wurde dazu Folgendes festgehalten: Im Projektperimeter ist keine Strassenentwässerung vorhanden; Randabschlüsse sind teils (ca. 20 %) vorhanden; die Strassenbreite aktuell entspricht nicht der Strassenbreite gemäss gültigem Strassen- und Baulinienplan. Aus der Sondage 1 (Tiefe 75 cm) konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden: Belagsstärke 8-10 cm; unbestimmte Planie aus Mergel; Fundationsschicht 35-40 cm, Materialbeschaffenheit sehr unstetig, keine normierte Kornverteilung; Aushub wenig Kies, wenig Sand, diverse Materialien (Lehm) 35 cm. Aus der Sondage 2 (Tiefe 80 cm) konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden: Belagsstärke 6 cm; keine Planie vorhanden; Fundationsschicht 35-40 cm, Materialbeschaffenheit sehr unstetig, keine normierte Kornverteilung; Aushub wenig Kies, wenig Sand, diverse Materialien (Lehm) 35 cm. Als Fazit wurde Folgendes festgehalten: Aufgrund der Sondagen lasse sich visuell beurteilen, dass die bestehende Kofferung aufgrund der Zusammensetzung wohl nicht den Anforderungen an eine Fundationsschicht gemäss der Norm SN 670 119 - NA entspreche. Die Kornverteilung könne dabei nicht eingehalten werden. Um eine genauere Analyse erhalten zu können, könne nach Baustart eine solche bei einem



Materialprüfinstitut erstellt werden. Die bestehende Kofferung entspreche jedoch nicht einer geforderten normierten Kofferung in Bezug auf deren Stärke und Zusammenstellung. Die Foundationsschicht müsse zwingend ersetzt werden, um die Qualitätsvorgaben einhalten zu können.

4.2 Anhand der Angaben am Augenschein, insbesondere auch zu den beiden Sondagen und der Unterlagen bzw. Vorakten ist hier entgegen der Auffassung der Gemeinde kein relevanter Mehrwert erkennbar. Zwar fragt sich, ob aufgrund des Alters der Ystrasse von über 40 Jahren noch ein brauchbarer Strassenunterbau vorliegt. Unbestritten ist die Strasse denn im strittigen Bereich in einem schlechten Zustand. Die Strasse ist aber geteert und genügt augenscheinlich für die Zufahrt der Anwohner zu ihren Grundstücken. Die Strasse wird wohl verbreitert; dies führt hier aber nicht zu einer massgeblichen Verbesserung. Auch soll der Fussgängerbereich markiert werden; ein Trottoir wird aber nicht erstellt, so dass auch insofern keine wesentliche Verbesserung gegeben ist. Sodann wurde insbesondere auch der Schwerverkehr lange über die Ystrasse geführt; auch daraus resultierten offensichtlich Schäden an der Strasse. Diese hat ihr Lebensende augenfällig erreicht. Anhand der Sondierung war die Kofferung jedoch für die damaligen Verhältnisse genügend. Der Unterbau war immerhin so gut, dass es in den letzten Jahrzehnten nicht zu gravierenden Rillen und Schlaglöchern in der Strasse gekommen ist. Dass die Kornverteilung nicht normiert ist, kann nichts ändern. Auch gab es eine Beleuchtung und teilweise Randabschlüsse. Zwar ist die Strasse alt und recht unansehnlich; es gab aber, wie gesagt, keine erheblichen Rillen oder Schlaglöcher. Nach dem Ausgeführten kann es sich hier nicht um einen beitragspflichtigen Strassenausbau handeln, sondern es geht um eine nicht beitragspflichtige Sanierung der Strasse im Sinne von § 8 Abs. 1 GBV, mithin um ordentliche Unterhaltsarbeiten (vgl. oben, E. 3.1 am Ende). Ein Mehrwert ist nach dem Gesagten nicht erkennbar, wie gesagt, auch nicht durch die Verbreiterung der Strasse. Diese besteht offenbar ohne wesentliche Unterhaltsarbeiten seit über 40 Jahren; es handelt sich offensichtlich um eine solide Strasse, welche, wie gesehen, ihr Lebensende erreicht hat. Nach dem jahrzehntelangen Verkehrsregime auch mit Schwerverkehr ist nunmehr eine Sanierung der Strasse nötig. Nach dem Dargelegten ist keine Beitragspflicht gegeben. Die Beschwerde ist somit begründet.

4.3 Was die Gemeinde weiter einwendet, kann zu keinem anderen Ergebnis führen. Es geht hier, wie dargelegt, um eine Sanierung einer bestehenden Strasse. Der ursprüngliche Flurweg wurde nicht einfach nur mit Teer überzogen, sondern es war eine Art Kofferung vorhanden, welche jahrzehntelang hohen Belastungen mit Schwerverkehr standgehalten hat. Weiter hat bereits eine Strassenbeleuchtung bestanden. Die Voraussetzungen für ein Beitragsverfahren sind nach dem Ausgeführten nicht erfüllt; es geht hier nicht um einen neuartigen Ausbau, sondern um eine Strassensanierung. Dass die Grundeigentümer im vorliegenden Zusammenhang noch keine Erschliessungsbeiträge bezahlt haben, mag als stossend erscheinen, kann hier aber nicht relevant sein; dies wäre bei gegebener Beitragspflicht bei der Berechnung der Beiträge zu berücksichtigen. Nach dem Gesagten muss jedoch nicht mehr geprüft werden, ob die Berechnung der Beitragssätze korrekt ist bzw. ob der Kostenanteil der Beschwerdeführer nicht geringer ausfallen müsste.

Nach den Erwägungen ist die Beschwerde gutzuheissen und der provisorische Beitragsplan Ystrasse Ost aufzuheben.

5. Bei diesem Verfahrensausgang hat die unterliegende Gemeinde die Kosten zu tragen. Diese sind nach den §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (GT, BGS 615.11) auf CHF 3'500 festzusetzen. Ausgangsgemäss ist der Gemeinde keine Parteientschädigung geschuldet. Indessen ist den obsiegenden Beschwerdeführern eine Parteientschädigung zuzusprechen, da sie sich hier anwaltlich vertreten liessen. Der Rechtsvertreter hat eine Honorarnote vom 24. März 2025 eingereicht, mit einem Honorar von CHF 5'521.50 bei einem Aufwand von 20.45 Stunden, inkl. Augenschein sowie dessen Vor- und Nachbereitung von jeweils angenommenen 2.50 Stunden sowie einem Stundenansatz von CHF 270. Hinzu kommen Barauslagen von total CHF 160.70, ausmachend ein Aufwand von total CHF 5'682.20, zuzüglich 8.1 % MwSt von CHF 460.25, ausmachend ein Betrag von total CHF 6'142.45. Die Parteientschädigung ist indessen auf CHF 5'500 festzulegen, inkl. Auslagen und MwSt. Dabei ist ein niedrigerer Stundenansatz von CHF 250 zu berücksichtigen (vgl. § 160 f. GT) und eine geringere Dauer des Augenscheins von lediglich rund einer halben Stunde. Die Barauslagen bleiben unverändert.

\*\*\*\*\*

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Beitragsplan Ystrasse Ost aufgehoben.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 3'500 werden der Einwohnergemeinde X zur Bezahlung auferlegt.
3. Den Beschwerdeführern wird zulasten der Einwohnergemeinde X eine Parteientschädigung von CHF 5'500 (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 1, 4502 Solothurn, erhoben werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und muss unterzeichnet sein.

Dieser Entscheid ist schriftlich zu eröffnen an:

- Vertreter der Beschwerdeführer (eingeschrieben)
- Einwohnergemeinde X (eingeschrieben)

Expediert am: