

SO_GERICHTE VWBES.2016.350 vom 27. November 2013

SO Obergericht, 2013-11-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2016.350

FR: SO_GERICHTE VWBES.2016.350 du 27 novembre 2013

IT: SO_GERICHTE VWBES.2016.350 del 27 novembre 2013

Erwägungen

E. 1

Die Gemeinde Zullwil legte 2012 die Beitragspläne für die Erschliessung Sonnenfeld auf. Für die Parzelle [...] sollten nach der Berechnung voraussichtliche Beiträge von CHF 75'601.90 für die Kanalisation, CHF 146'662.25 für die Strasse und CHF 33'386.95 für die Wasserleitung anfallen. Eine Einsprache von A.____ lehnte der Gemeinderat Zullwil nach gescheiterten Verhandlungen am 7. Januar 2013 ab.

E. 1.1

Die Beschwerden sind frist- und formgerecht erhoben worden. Die Beschwerde ist zulässiges Rechtsmittel, das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (§ 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12; § 36 Grundeigentümerbeitragsverordnung, GBV, BGS 711.41). A.____ ist als betroffener Grundeigentümer, welcher zu Beiträgen verpflichtet wird, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung; er ist deshalb zur Beschwerde legitimiert (§ 12 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG, BGS 124.11). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.2

Die Gemeinde ist als Beitragsgläubigerin vom Entscheid ebenfalls besonders berührt und hat ein schutzwürdiges kommunales Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung, da ihr Einspracheentscheid abgeändert und ihren Anträgen von der Schätzungskommission nicht (vollumfänglich) stattgegeben wurde. Sie ist nach § 12 Abs. 2 VRG deshalb ebenfalls zur Beschwerde legitimiert. Die Gemeinde wird nach § 13 Abs. 2 VRG durch den Gemeinderat vertreten. Dieser hat den handelnden Advokaten bevollmächtigt, ihn auch zu Rechtsmitteln ermächtigt und die Beschwerdeführung noch formell genehmigt. Auch auf die Beschwerde der Gemeinde ist somit entgegen dem Antrag des Grundeigentümers einzutreten.

E. 1.3

Beschwerden sind zulässig gegen Entscheide, durch die eine Sache materiell oder durch Nichteintreten erledigt worden ist. Vor- und Zwischenentscheide, die entweder präjudizierlich oder für eine Partei von erheblichem Interesse sind, sind Hauptentscheide gleichgestellt (§ 66 VRG). Die Regelung entspricht derjenigen von Art. 46 VwVG (Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, SR 172.021) und Art. 92 BGG (Bundesgesetz über das Bundesgericht, SR 173.110). Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich, soweit es um die Anordnung geht, welche Kosten die Vorinstanz bei der Abrechnung abzuziehen hat, im Grunde um einen Zwischenentscheid, da die Sache damit nicht endgültig abgeschlossen wird. Andererseits ist die Anweisung verbindlich und weist der Entscheid die Beschwerde des Grundeigentümers in andern Punkten ab; insoweit handelt es sich eher um einen Endentscheid. Nach der kantonalen Praxis ist der Entscheid demnach als

Ganzes einem anfechtbaren Endentscheid gleichzustellen, zumal gerade auch die Anordnung zur Kostenausscheidung angefochten ist und für die Gemeinde verbindlich wird. Schliesslich ist für die Gemeinde wie für den Grundeigentümer von erheblichem Interesse, dass sie nach nun 5 Jahren endlich wissen, woran sie mit der Erschliessung bzw. deren Finanzierung sind. Letztlich ist klar, dass bei einer Gutheissung der Beschwerde der Gemeinde sofort ein kantonaler Endentscheid ergeht, was nach der Praxis ebenfalls zur sofortigen Anfechtbarkeit führt. 2. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann nach § 67 bis Abs. 1 VRG die Verletzung von kantonalem oder Bundesrecht geltend gemacht werden, ebenso unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhaltes.

E. 2

Die Schätzungskommission, an welche der Miteigentümer gelangte, wies seine Beschwerde mit Urteil vom 27. November 2013 ab. Auf Beschwerde hin hob das Verwaltungsgericht diesen Entscheid am 12. August 2015 aus formellen Gründen auf und wies das Verfahren zu neuem Entscheid über die Beschwerde an die Schätzungskommission zurück.

E. 2.1

Die Gemeinde macht unrichtige Feststellung des Sachverhaltes bezüglich der Tieferlegung der Strasse wie der (schon bestehenden) Kofferung der «Stichstrassen» geltend, zudem falsche Rechtsanwendung bezüglich des Einbezugs dieser Kosten in die Beitragsberechnung. Diese Rügen sind zulässig.

E. 2.2

Der Grundeigentümer rügt zunächst eine Gehörsverletzung, daneben verschiedene Rechtsverletzungen bei der Feststellung bzw. Bemessung der Beitragspflicht. Er verlangt zudem einen Schadenersatz. Während auf die geltend gemachten Rechtsverletzungen grundsätzlich einzugehen ist, kann auf das eventualiter geltend gemachte Gesuch um Schadenersatz (gem. Ziff. 4 der Rechtsbegehren) in diesem Verfahren hier offensichtlich nicht eingetreten werden: Schadenersatz wäre in einem Klageverfahren zu verlangen (§ 48 Abs. 1 lit. a Gerichtsorganisationsgesetz [GO], BGS 125.12). 3. Mit der Beschwerde dürfen keine neuen Begehren vorgebracht werden. Zulässig sind hingegen neue tatsächliche Behauptungen und die Bezeichnung neuer Beweismittel, wenn sie mit dem Streitgegenstand zusammenhängen (§ 68 Abs. 3 VRG).

E. 3

Erschliessung Sonnenfeld 2.Etappe, Bauprojekt Querprofile 1:100, vom 5. Juni 2012), also nicht tiefer, als 1992 diskutiert, sondern etwas höher. Im Bereich der Einmündung des nördlichen Olters, liegt sie auf einer Höhe von 616.34 bis 616.41 (a.a.O., Querprofile Nr. 20 und 19), im Bereich der Einmündung des südlichen Olters auf einer Höhe von 615.37 (Querprofil 16), was exakt der 1992 festgestellten Terrainhöhe entspricht. Die Abweichungen der Projekthöhen von den Terrainhöhen liegen in der ganzen 2. Bauetappe im Bereich von wenigen Zentimetern (vgl. Plan Nr 2 Bauprojekt Längenprofil 1:200/100 vom 5. Juni 2012).

9.5.4 Der Argumentation des Grundeigentümers ist damit offensichtlich die Grundlage entzogen. Die Strasse wurde in der Höhenlage im Bereich der ganzen 2. Bauetappe, wo das Grundstück des Miteigentümers liegt, genau an das gewachsene Terrain angepasst. Mehrkosten durch eine Auffüllung oder eine Tieferlegung konnten deshalb gar keine entstehen.

9.6 Aus den von der Gemeinde beim Verwaltungsgericht neu eingereichten Plänen der 1. Bauetappe (vom 4. August 2009 [Plan Nr. 1, Erschliessung Sonnenfeld, Situation 1:200] bzw. vom 18. August 2009 [Nr. 4, Querprofile 11 -15, 1:100]) zeigt sich zudem klar, dass ab dem Querprofil 17 bis etwa zum Querprofil 19, dort wo nordseits der Wegstumpen zwischen den Grundstücken GB Nr. 976 und 977 erstellt wurde, eine Mulde im natürlichen Terrain aufgefüllt werden musste, damit die Kanalisation überhaupt in einer normalen Tiefe gebaut werden konnte und nicht plötzlich überirdisch verlief. Im Bereich der Liegenschaft GB Nr. [...], die sich nördlich der Strasse zwischen den Querprofilen 15 und 17 erstreckt, entspricht der Höhenverlauf der Strasse ziemlich genau dem natürlichen Terrain: die Abweichung beträgt beim Querprofil 17 am östlichen Ende von GB Nr. [] bloss 2 cm, während sie beim Querprofil Nr. 15 am westlichen Ende 42 cm beträgt, allerdings tiefer liegt als das Terrain und nicht höher.

9.7 Eine Auffüllung im Bereich der Liegenschaft GB Nr. [...] liegt somit nicht vor. Der Sachverhalt wurde in diesem Punkt falsch festgestellt, der entsprechende Einwand und die Beschwerde der Gemeinde erweisen sich in diesem Punkt als berechtigt. Die Beschwerde der Gemeinde ist dementsprechend gutzuheissen.

Die Begehren des Grundeigentümers in diesem Beschwerdepunkt beruhen auf falschen Annahmen. Seinen zulässigen Anliegen ist durch den ausgeführten Bau bereits vollumfänglich Rechnung getragen. Es gibt keine Anpassungskosten durch ein Tieferlegen der Strasse (im Bereich der 2. Bauetappe) zwischen den Buchstaben A ■ P des (alten) Planes von 1992, weil die Strasse gar nicht entsprechend diesen Planskizzen gebaut und tiefer (als das Terrain) gelegt, sondern nach den Plänen von 2009/2012, die auf der Erschliessungsplanung von 2006 beruhen, dem Terrainverlauf folgend gebaut wurde. Sein Rechtsbegehren (Ziff. 3) ist deshalb abzuweisen, da es inhaltlich gegenstandslos geworden ist.

Die zahlreichen Beweisanträge, welche sich darauf beziehen (Beizug von alten Akten zur Baulandumlegung Olter, alte Pläne, Gemeinderatsbeschlüsse etc. zu diesem Thema) erweisen sich als überflüssig und bedeutungslos für den Ausgang des Verfahrens.

Dasselbe gilt für die entsprechenden Beweisanträge hinsichtlich der Ausführung der 1. Etappe, was die behauptete Terrainanpassung zugunsten des damaligen Bevorschussers betrifft. Die vorinstanzliche Feststellung einer solchen Aufschüttung am genannten Ort erfolgte offensichtlich irrtümlich und widerspricht sowohl den jetzt vorhandenen vollständigen Akten wie den dem geografischen Informationssystem «Sogis» zu entnehmenden Tatsachen, was den Geländeverlauf (Terrainhöhe) vor und nach dem Bau der Strasse betrifft.

10. Das neu gestellte Eventualbegehren (Ziff. 4) ist, wie bereits oben (Erw. 3.2) dargelegt, unzulässig. Es wäre, wie eben gezeigt (Erw. 9.7), zudem unbegründet. Für das Subeventualbegehren (Ziff. 5) gilt dasselbe.

11. Auf die weiteren Rechtsbegehren bzw. Anträge des Grundeigentümers ist, wie dargelegt (oben Erw. 3) nicht einzugehen, weil sie im Verfahren erst verspätet vorgebracht wurden und als neue Begehren nicht zulässig sind. Sie wären allerdings auch abzuweisen gewesen, soweit der Grundeigentümer geltend macht, die in den Plänen einbezogenen Flächen stimmten nicht. Beim Grundstück GB Nr. [...] ist beim Strassenbau zu Recht die Winkelhalbierende gezogen worden (§ 12 Abs. 2 GBV). Beim Grundstück GB Nr. [...] wurde ebenso zu Recht die Fläche ausserhalb der üblichen ersten Bautiefe nur zu 50 %

einbezogen (§ 11 Abs. 1 GBV). Die Verlängerung des Kirchweges ist nicht Thema des Beitragsverfahrens Erschliessung Sonnenfeld bzw. liegt ausserhalb der Bauzone, weshalb dafür keine Beiträge festgelegt werden können. Und es gibt keinen Grund für eine Beitragsreduktion für das Grundstück des Grundeigentümers und Beschwerdeführers, weil die Kanalisation nicht bis zum östlichen Ende des Grundstücks führt; es genügt nach dem Gesetz, dass das Grundstück problemlos an die in der angrenzenden öffentlichen Strasse liegende Kanalisation angeschlossen werden kann, was ja offensichtlich der Fall war, wie die unterdessen realisierte Überbauung des östlichsten Grundstücksteils zeigt. Im Weiteren hält die Vorinstanz zu Recht fest, dass die Kanalisationsleitungen selbstverständlich so tief verlegt werden mussten, dass ein Anschluss der südlich gelegenen Grundstücke ebenfalls möglich ist, werden doch nach der Planung auch diese durch die neuen Leitungen in der Sonnenfeldstrasse erschlossen. Einen Grund für eine höhere Belastung der südlich der Strasse gelegenen Grundstücke gibt es nicht; wenn schon müssten die nördlich gelegenen Grundstücke wegen des erheblich grösseren Vorteils stärker belastet werden, können sie doch problemlos auch Untergeschosse ihrer Bauten ohne Pumpen in die Kanalisation entwässern.

12. Zusammenfassend erweist sich also die Beschwerde der Gemeinde im Ergebnis als begründet, soweit sie die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils hinsichtlich der Ausscheidung von Mehrkosten für die angebliche Auffüllung der Strasse im Bereich von GB Nr. [...] und den Anschluss des Olters an die Sonnenfeldstrasse verlangt. Unbegründet ist sie, soweit sie die Ausscheidung der Kosten des Wegstumpens zwischen den Grundstücken GB Nr. 976 und 977 bestreitet.

Die Beschwerde des Grundeigentümers erweist sich, soweit sie überhaupt zulässig ist bzw. zulässige Begehren umfasst, als begründet hinsichtlich des Begehrens um Ausscheidung der ganzen Kosten des Wegstumpens zwischen den Grundstücken Nrn. 976 und 977 für die Berechnung seines Beitrages an die Kosten des Strassenbaus. Im Übrigen erweist sie sich als unbegründet.

13.1 Entsprechend dem Ausgang sind die Verfahrenskosten zu verteilen. Die Gemeinde, die in zwei von drei Beschwerdepunkten obsiegt und in einem unterliegt, hat ein Viertel oder CHF 750.00 der verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten von gesamthaft CHF 3'000.00 zu bezahlen. Der Beschwerdeführer, der im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren zahlreiche unzulässige neue Begehren stellte und in einem der drei ursprünglichen und zulässigen Begehren obsiegt und im Übrigen unterliegt, hat dementsprechend drei Viertel bzw. CHF 2'250.00 dieser Verfahrenskosten zu tragen.

Derselbe Kostenverteiler ist auch für das vorinstanzliche Verfahren festzusetzen, dessen Kostenverlegung ebenfalls angefochten ist. Dementsprechend haben die Gemeinde CHF 375.00 und der Beschwerdeführer CHF 1'125.00 der vorinstanzlichen Verfahrenskosten von CHF 1'500.00 zu tragen.

13.2 Entsprechend dem Ausgang sind auch die Parteientschädigungen festzulegen. Beim genannten Ergebnis (oben Erw. 13.1) hat dementsprechend der Grundeigentümer der Gemeinde die halben Parteikosten zu ersetzen. Der Vertreter der Gemeinde hat in seiner Kostennote für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren eine Entschädigung von total CHF 4'753.60 geltend gemacht (19.50 Std. à CHF 220.00 nebst Auslagen von CHF 111.50 und MWST), was angesichts des exzessiven Aufwandes des Grundeigentümers angemessen ist. Minimal zu korrigieren ist einzig der verlangte Mehrwertsteuersatz für im

Jahr 2018 erbrachte Leistungen. Die vom Grundeigentümer zu leistende Parteientschädigung ist deshalb auf CHF 2'376.50 festzusetzen.

Für das vorinstanzliche Verfahren steht der Gemeinde nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung (SOG 2010 Nr. 20) ebenfalls eine halbe Parteientschädigung zu. Diese Hälfte ist mangels einer Kostennote schätzungsweise auf CHF 2'000.00 festzusetzen und vom Grundeigentümer zu bezahlen.

Auf die Kostennote des Vertreters des Grundeigentümers, die sich auf total CHF 26'710.06 beläuft und den gesamten Aufwand auch des bereits abgerechneten ersten Verfahrens enthält, ist bei diesem Verfahrensausgang nicht weiter einzugehen.

Demnach wird erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerden der Gemeinde Zullwil und von A.____ wird das Urteil der Kantonalen Schätzungskommission vom 29. Juni 2016 aufgehoben und wie folgt ersetzt: Die Beschwerde von A.____ gegen die Beitragspläne und -berechnungen der Erschliessung Sonnenfeld Zullwil wird insoweit gutgeheissen, als die Gemeinde zur Berechnung seines definitiven Beitrages an den Strassenbau von den Gesamtkosten des Strassenbaus diejenigen Kosten auszuscheiden hat, die auf die Erstellung des Wegstumpens zwischen GB Nrn. 976 und 977 entfallen, im Sinne von Erw. 7.3 und Erw. 7.4 des Urteils; der entsprechende Kostenanteil ist von der Gemeinde zu tragen.

Im Übrigen werden die Beschwerden des Grundeigentümers und der Gemeinde abgewiesen und die Beitragspläne und -berechnungen bzw. der entsprechende Einspracheentscheid der Gemeinde vom 7. Januar 2013 bestätigt.

2. An die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens von CHF 3'000.00 haben A.____ CHF 2'250.00 und die Gemeinde Zullwil CHF 750.00 zu bezahlen.

3. A.____ hat für das Verfahren vor der Schätzungskommission Kosten im Betrag von CHF 1'125.00 zu bezahlen, die Gemeinde Zullwil CHF 375.00.

4. A.____ hat der Gemeinde Zullwil für das Verfahren vor Verwaltungsgericht eine Parteientschädigung von CHF 2'376.50 zu bezahlen.

5. A.____ hat der Gemeinde Zullwil für das Verfahren vor der Schätzungskommission eine Parteientschädigung von CHF 2'000.00 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14), soweit geltend gemacht wird, es handle sich um einen Endentscheid oder einen anfechtbaren Zwischenentscheid. Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Die Präsidentin
Scherrer Reber

Der Gerichtsschreiber
Schaad

Das vorliegende Urteil wurde vom Bundesgericht mit Urteil 1C_274/2108 vom 9. April 2019 bestätigt.

E. 3.1

Die Rechtsbegehren des Grundeigentümers in seiner Beschwerde an die Schätzungskommission vom 21. Januar / 10. Februar 2013 lauteten folgendermassen: Es sei der Beitragsplan für die Kanalisation für beide Etappen gemeinsam zu erstellen. Die Strasse sei so auszuführen, wie es die Gemeinde mit dem Schreiben vom 12. Februar 1992 rechtsverbindlich zugesagt habe; Falls dies aufgrund der Höhenkoten der 1. Etappe nicht mehr möglich sei, seien der Gemeinde die daraus erwachsenden Anpassungskosten durch das Tieferlegen der Strasse von ca. 1.60 m im Bereich der gesamten Fläche zwischen den Buchstaben A – P des Planes gemäss Beilage 2 aufzuerlegen. Die gesamten Kosten des landwirtschaftlich genutzten Weges zu den Parzellen Nr. 976 und 977 seien der Gemeinde aufzuerlegen.

E. 3.2

Aus dem Vergleich der ursprünglichen Beschwerdebegehren des Eigentümers an die Schätzungskommission mit den von seinem Anwalt nun gestellten Begehren an das Verwaltungsgericht wird klar, dass verschiedene dieser jetzt beim Gericht gestellten Begehren neu sind, so insbesondere sämtliche Detailbegehren nach Ziff. 2 mit Ausnahme von Ziff. 2 b. Darauf ist deshalb höchstens insoweit einzugehen, als sie zur Begründung des Begehrens um Reduktion des Beitrags an den Strassenbau für das Grundstück Nr. [...] wegen des Tiefersetzens der Strasse dienen könnten. Sowohl das Bezugsgebiet wie auch die Lage der Kanalisation und die Wasserleitung waren nie Thema in der Beschwerde an die Schätzungskommission. Auf das Rechtsbegehren nach Ziff. 4 ist abgesehen davon, dass es im falschen Verfahren geltend gemacht wird (oben Erw. 2.2) also auch deshalb nicht einzutreten, weil es neu ist. Das Rechtsbegehren nach Ziff. 5 ist ebenfalls neu; es ist – als Eventualbegehren – nur insoweit zulässig, als es das ursprüngliche Begehren um Kostenübernahme der Kosten des Tiefersetzens der Strasse (Rechtsbegehren Ziff. 3) einschränkt. 4. Der Grundeigentümer rügt eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs dadurch, dass die Vorinstanz auf verschiedene seiner Rechtsbegehren nicht eingegangen sei. Aufgrund seiner formellen Natur ist der Einwand vorweg zu prüfen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst verschiedene Teilgehalte, so das Verbot der formellen Rechtsverweigerung und den Anspruch auf Begründung eines Entscheides. Der Rechtssuchende hat Anspruch auf Behandlung formgerecht eingereicherter Eingaben, die Behörde darf darauf nicht stillschweigend nicht eingehen (vgl. z. B. Gerold Steinmann, in Bernhard Ehrenzeller / Benjamin Schindler / Rainer J. Schweizer / Klaus A. Vallender [Hrsg.], Die schweizerische Bundesverfassung, St. Gallen, 3. Aufl. 2014, Art. 29 N 18). Der Anspruch auf Begründung eines Entscheides korrespondiert mit dem Anspruch auf effektive Mitwirkung. Die Behörde hat das Vorbringen der Beteiligten tatsächlich zu hören, zu prüfen und ihren Entscheid vor diesem Hintergrund zu begründen. Darzulegen sind der zugrunde gelegte Sachverhalt und die rechtliche Würdigung, wobei sich Umfang und Dichte der Begründung nach den Umständen richten und sich die Behörde auf die wesentlichen Gesichtspunkte beschränken darf und nicht mit jedem sachverhaltlichen und rechtlichen Einwand auseinanderzusetzen braucht (Gerold Steinmann, a.a.O., N 49 mit zahlreichen Hinweisen). Der Grundeigentümer begründet seine Rüge nicht konkret. Er macht bloss in einem Satz geltend, die Vorinstanz sei auf Rechtsbegehren 2 c und d sowie Rechtsbegehren 3 – 5 nicht eingegangen. In welcher Rechtschrift diese Rechtsbegehren

gestellt wurden, die angeblich nicht behandelt wurden, wird daraus nicht klar. Die Schätzungskommission hatte sich mit den Beschwerdebegehren, die der Grundeigentümer (persönlich) gestellt hatte, zu befassen; diese waren nicht nummeriert. Sie bilden den Verfahrensgegenstand. Soweit der Vertreter sich auf Anträge bezieht, die im ersten Verfahren an das Verwaltungsgericht von ihm gestellt wurden, ist zu sagen, dass diese mit dem ersten Urteil des Gerichts erledigt bzw. obsolet wurden. Die Schätzungskommission hat sich in ihrem Urteil sehr wohl mit den Einwänden des Grundeigentümers auseinandergesetzt und sein Anliegen betreffend Zusammenschluss der 1. und 2. Etappe des Kanalisationsplans in einem einzigen Plan behandelt, ebenso wie die Anliegen betreffend Übernahme der Mehrkosten durch die Gemeinde, die angeblich durch Abweichung von alten Zusagen in Bezug auf das Höhenprofil verursacht wurden, und betreffend Ausscheidung der Kosten der Zufahrt zu den Landwirtschaftsgrundstücken. Sie hat ihre Überlegungen dazu im Urteil nachvollziehbar festgehalten. Dass sie auf zusätzlich nachträglich gestellte und damit offensichtlich unzulässige neue Begehren nicht im Einzelnen eingegangen ist, ist nicht zu beanstanden. Von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs kann keine Rede sein. 5. Dass mit der Erschliessung Sonnenfeld grundsätzlich eine Neuerschliessung im Sinne von § 108 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1) vorliegt, ist unbestritten, ebenso, dass deshalb sowohl für Wasser- und Kanalisationsleitungen wie für den Strassenbau eine Beitragspflicht besteht.

E. 4

Die Gemeinde Zullwil (in der Folge: Gemeinde) erhob am 19. September 2016 Beschwerde mit dem Antrag, das vorinstanzliche Urteil sei aufzuheben und die Beschwerde des Miteigentümers vollständig abzuweisen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen für das vorinstanzliche und das Beschwerdeverfahren. Gegen das Urteil der Schätzungskommission erhob am 26. September 2016 auch A. ___ (in der Folge: Grundeigentümer) Beschwerde mit folgenden Anträgen: 1. Die Kosten der 1. und 2. Etappen der Kanalisation seien zusammenszurechnen und die Gesamtkosten seien auf alle Anstösser der Sonnenfeldstrasse zu verteilen. Eventualiter seien die restlichen Erschliessungskosten ebenfalls in diese beiden 2 Etappen aufzuteilen und abzurechnen. 2. Die Berechnung der Erschliessungsbeiträge sei wie folgt zu korrigieren bzw. anzupassen: a) Es seien die Mehrkosten für das tiefere Verlegen der Kanalisation der Sonnenfeldstrasse den südlichen Anstössern durch höhere Grundeigentümerbeiträge zu belasten. b) Es seien neben den Kosten für die Erstellung des Strassenkoffers resp. der Mehrkosten, die restlichen Kosten der „Erschliessung“ des Landwirtschaftslandes Weierboden (Stichstrasse zwischen den Parzellen GB Zullwil Nr. 976 und 977) von den Beiträgen des Beschwerdeführers [...] abzuziehen. c) Es seien die Parzelle Nr. [...] beim Perimeter Strassenbau mit einer Fläche von 1'318m² und die Parzelle Nr. [...] bei den Perimetern Kanalisation und Wasserleitung je mit einer Fläche von 2'010m² zu berücksichtigen. d) Die Beschwerdegegnerin habe sich am Neubau bzw. der Korrektur des Olters inkl. dessen Abzweigung nach Westen und Osten in die Sonnenfeldstrasse mit 30% an den Kosten zu beteiligen. e) Die Parzelle [...] sei von der Entrichtung von Beiträgen für die Mehrkosten des Strassenanschlusses Olter (Strasse, Kanalisation und Wasserleitungen) zu befreien. f) Den Anstössern der 1. Etappe Kanalisation seien für die Verlängerung des Kirchweges (Strasse, Wasser, Abwasser, Strom und Strassenbeleuchtung etc.) die entsprechenden Beiträge in Rechnung zu stellen. g) Der östliche Teil der Parzelle GB Zullwil Nr. [...] mit einer Fläche von ca. 1'450 m² sei bei der Berechnung der Beiträge für die Kanalisation nicht zu berücksichtigen, womit lediglich eine Fläche von 2'250 m² heranzuziehen sei. 3.

Es seien die Kosten des Tiefersetzens der Strasse von ca. 1.60 m im Bereich der gesamten Fläche zwischen den Buchstaben A - P von der Beschwerdegegnerin zu tragen. 4. Eventualiter sei für die, durch die neuen und vom rechtsverbindlichen Gemeinderatsbeschluss vom 05. Februar 1992 abweichenden Höhenkoten, der Parzelle GB Zullwil Nr. [...] entstandene Wertminderung ein Ersatz nach richterlichem Ermessen zuzusprechen. 5. Subeventualiter habe sich die Parzelle [...] nur mit einem deutlich reduzierten Perimeterbeitrag an den Kosten des Strassenbaus zu beteiligen. 6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

E. 5

Nach ergänzenden Beschwerdebegründungen vom 4. November 2016 (Gemeinde) bzw. vom 17. Januar 2017 (Grundeigentümer) nahmen die Parteien am 10. Mai 2017 Stellung zu den gegnerischen Beschwerden. Die Gemeinde beantragte, die Beschwerde des Grundeigentümers sei abzuweisen, der Grundeigentümer verlangte, auf die Beschwerde der Gemeinde sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie vollumfänglich abzuweisen.

E. 6

Bestritten vom Grundeigentümer wurde, was die Kanalisation betrifft, die Zulässigkeit der Ausführung der Kanalisation in zwei Etappen bzw. die Aufteilung des Beitragsplans in zwei Teilpläne.

E. 6.1

Bauherrin der Erschliessungswerke ist die Gemeinde. Zuständig innerhalb der Gemeinde ist für die Ausführung die Exekutive, also der Gemeinderat. Dieser ist damit ohne Weiteres ermächtigt, die Ausführung des Erschliessungswerkes zu etappieren, soweit er sich im Rahmen des von der Gemeindeversammlung gesprochenen Kredites bewegt. Eine Mitwirkung der Gemeindeversammlung oder der Grundeigentümer ist dabei nicht vorgesehen und auch nicht notwendig. Nach solothurnischem Recht haben bauwillige Grundeigentümer die Möglichkeit, die Erstellung von Erschliessungswerken klageweise durchzusetzen, wenn diese in einem Erschliessungsplan enthalten sind und nach Erschliessungsprogramm der späteste Zeitpunkt für die Erstellung verstrichen ist (§ 101 Abs. 5 PBG). Sie haben zudem die Möglichkeit, eine vorzeitige Erstellung der Anlage zu verlangen, wenn sie die entsprechenden Kosten bevorschussen (§ 101 Abs. 6 PBG). Andere Mitwirkungsrechte bei der (Planung der) Ausführung stehen ihnen nicht zu. Das Vorgehen der Gemeinde, den östlichen Teil der Erschliessung Sonnenfeld als 1. Etappe bei der Ausführung vorzuziehen, ist demnach nicht zu beanstanden, zumal dort ein bauwilliger Grundeigentümer vorhanden war, der die Kosten bevorschusste und somit Anspruch auf eine Erstellung hatte. Nicht zu beanstanden ist insbesondere auch, dass dieser Entscheid vom Gemeinderat gefällt wurde und der Beschwerdeführer dabei nicht mitwirken konnte. Die zahlreichen Beweisanträge des Grundeigentümers zu diesem Thema erweisen sich alle als obsolet, da sie die klare Rechtslage nicht zu beeinflussen vermögen.

E. 6.2

Die Auflage eines einzigen Planes für den Bau der Kanalisationsleitungen wäre zwar wahrscheinlich (auch) zulässig gewesen. Nicht zu beanstanden ist aber jedenfalls die vorgenommene Aufteilung der Kanalisationskosten auf die beiden Etappen, handelt es sich doch bei der Kanalisation im Unterschied zu der Wasserleitung und der Strasse um zwei getrennte, nicht miteinander verbundene Bauwerke. Die Kanalisation der 1. Etappe führt aus der Sonnenfeldstrasse ab deren höchstem Punkt bzw. der Grenze zwischen den südlich

der Strasse liegenden Grundstücken GB Nr. [...] und Nr. [...] östlich abwärts in den Kirchweg. Die Kanalisation der 2. Etappe führt hingegen ab dem hinteren Drittel der Parzelle Nr. [...] bzw. der Mitte des Grundstücks Nr. [...] westlich abwärts in die Kappenmattstrasse. Zwischen den Endschächten der beiden Leitungen in der Sonnenfeldstrasse liegt ein Zwischenraum von ca. 65 m (vgl. Plan Bauprojekt, Längenprofil, in Beilage 2 der Gemeinde im aktuellen Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren). Planung und Ausführung der Leitungen entsprechen exakt dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde vom 7. Dezember 2009, genehmigt mit RRB Nr. 682 vom 20. April 2010, und dieser ist nach § 12 Abs. 3 GBV in der Regel für den Beitragsplan massgebend.

E. 6.3

Eine unzulässige Ungleichbehandlung liegt in der Auflage von zwei getrennten Beitragsplänen für die beiden getrennten Kanalisationsbauwerke somit nicht vor. Es ist deshalb auch keine Ungleichbehandlung, wenn die entsprechenden Erschliessungskosten etwas anders ausfallen. Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, liegt es in der Natur der Sache, wenn für zwei Erschliessungsbauwerke nicht genau dieselben Kosten anfallen.

E. 6.4

Mit Kosten von ca. CHF 20.00 pro Quadratmeter effektiv erschlossener Grundstücksfläche fallen die Erschliessungskosten für die Abwasserbeseitigung in der 2. Ausführungs- und Kanalisationsetappe, in welcher das Grundstück des Beschwerdeführers liegt, angesichts der nicht ganz einfachen topografischen Verhältnisse (Hanglage, gewellt) immer noch sehr günstig aus, müssen doch andernorts erheblich höhere Kosten gewärtigt werden (vgl. auch Verwaltungsgerichtsentscheid vom 9. Januar 2018 (VWBES.2017.199 E. 5.3.4, publiziert unter «gerichtsentscheide.fso.ch»). Auch zusammen mit den voraussichtlichen Beiträgen für den Strassenbau von knapp CHF 40.00/m² und denjenigen für die Wasserleitung von ca. CHF 9.00/m², also bei gesamthaften Erschliessungskosten von ca. CHF 70.00/m², ist von einer günstigen Erschliessung auszugehen, zumal der Grundeigentümer dadurch in den Besitz von vollwertigem Bauland gelangt, welches einen Marktwert von ca. CHF 250/m² aufweist, wie sich den Angaben des Beschwerdeführers und den online-Angeboten für Zullwil auf den einschlägigen Internet-Portalen entnehmen lässt. Das Äquivalenzprinzip ist dadurch keinesfalls verletzt. 7.1 Die Gemeinde fordert einmal eine Korrektur des vorinstanzlichen Entscheides hinsichtlich der von der Schätzungskommission verfügten Ausscheidung der Kosten für die (neue) Kofferung der zwischen den Grundstücken GB Nr. 976 und 977 gelegenen Zufahrt zu den Landwirtschaftsgrundstücken nordöstlich der Sonnenfeldstrasse, welche diese auf Beschwerde des Grundeigentümers vorgenommen hatte. Der Grundeigentümer verlangte und verlangt die vollständige Ausscheidung dieser Kosten aus dem Beitragsplan zur Berechnung seines Beitrages. 7.2 Die Schätzungskommission erwog, diese Zufahrt sei seit jeher genutzt worden. Dass diese im Rahmen der Erstellung der Sonnenfeldstrasse eine Anpassung erfahren habe, sei eine Frage der Notwendigkeit. Auch die konkrete Ausführung an der Oberfläche, insbesondere mit einer Entwässerung, sei nicht zu beanstanden, würde doch ansonsten bei schwierigen Witterungsverhältnissen das Wasser ungehindert auf die Sonnenfeldstrasse fließen und könnte nicht mehr ordentlich abgeführt werden. Allerdings sei festzuhalten, dass die Stichstrasse ohne Kofferung bestanden habe, weshalb die Zusatzkosten für die Kofferung auszuscheiden seien (Erw. 6). Die Gemeinde macht geltend, es sei eine nicht belegte Auffassung, dass die Stichstrasse zuvor keine Kofferung aufgewiesen habe. Die Klärung

liesse sich heute nur durch eine Analyse der beim Bau ausgehobenen Materialien und deren Menge nachweisen. Der Beweis, dass zuvor keine Kofferung bestand, obliege dem Beschwerdegegner, da dieser daraus Rechte ableiten wolle. Die Kosten einer Kofferung wären zudem in jedem Fall auf die Grundeigentümer abzuwälzen, da die Anpassung der Stichstrassen gemäss Feststellung der Vorinstanz eine bauliche Notwendigkeit darstelle. Der Grundeigentümer macht geltend, die Stichstrasse Weierboden gelte nicht als Verkehrsanlage nach GBV; sie sei zudem nicht durch die Erschliessung der Sonnenfeldstrasse verursacht und gereiche einzig den Eigentümern der angrenzenden Bauparzellen zum Vorteil.

7.3 Im rechtsgültigen Erschliessungs- und Strassenkategorienplan der Gemeinde Zullwil vom 12. September 2005, genehmigt mit RRB Nr. 2006/2187 vom 4. Dezember 2006, ist die Sonnenfeldstrasse als Erschliessungsstrasse enthalten und markiert (gelb gefärbt), die von der Kappenmattstrasse parallel zum Hang zum Kirchweg führt. Zwischen den Grundstücken GB Nr. 976 und 977 nördlich der Sonnenfeldstrasse ist bis zur Grenze des Grundstücks Nr. 157 ein Weg mit einer Breite von 3 m als öffentliche Verkehrsfläche ausparzelliert und beidseits mit einer Baulinie von 3 m versehen, jedoch nicht als Strasse, Fussweg oder Trottoir markiert (eingefärbt). Dieser Wegstumpfen dient nach der Planung ganz offensichtlich der Erschliessung des hinterliegenden Landwirtschaftslandes. Er wurde ungefähr an dem Ort geplant und gebaut, an welchem immer etwa landwirtschaftliche Fahrzeuge verkehrten, die vom Kirchweg herkamen und auf die Landwirtschaftsgrundstücke in Richtung Weierboden fahren oder von dort kommend über den Kirchweg in das Dorf fahren wollten, wie sich aus den Luftaufnahmen des geografischen Informationssystems «sogis» entnehmen lässt, wo entsprechende Traktorspuren sichtbar sind. Das Wegstück wurde nicht zur Erschliessung der Bauzone bzw. der angrenzenden Baugrundstücke geplant und erstellt, wäre es doch sonst als Erschliessungsstrasse gekennzeichnet, was im Übrigen zur Folge hätte, dass die angrenzenden Grundstücke wegen der Anwendung der Winkelhalbierenden entlastet worden wären. Es darf deshalb nicht in den Beitragsplan einbezogen werden, wie der Beschwerdeführer zu Recht schon im Einspracheverfahren moniert hatte. Sämtliche Kosten des Wegbaus (Unterbau, Kofferung, allfällige Randabschlüsse, Belag) des Stumpens ab Ende des Einlenkers bis zum Nordende sind für die Berechnung des Beitrags des beschwerdeführenden Grundeigentümers auszuscheiden und der entsprechende Anteil ist von der Gemeinde zu tragen. Ob bereits eine Kofferung vorhanden war oder nicht, ist demnach völlig irrelevant; ein entsprechendes Gutachten und/oder andere Beweismassnahmen dazu erübrigen sich. Zur Präzisierung sei hingegen noch verdeutlicht, dass die Kosten des Einlaufschachtes und allfälliger Leitungen oder Anschlüsse im Bereich des Einlenkers nicht auszuscheiden sind, sondern zu den beitragspflichtigen Erschliessungskosten gehören.

7.4 Die Beschwerde der Gemeinde erweist sich in diesem Punkt demnach als unbegründet, diejenige des Grundeigentümers als teilweise begründet. Insoweit der Grundeigentümer verlangt, dass die auszuscheidenden Kosten von seinem Beitrag abzuziehen seien (Antrag 2 b), ist seine Beschwerde unbegründet. Die entsprechenden Kosten sind, wie oben dargelegt, einzig zur Berechnung seines Beitrages von den Gesamtkosten des Strassenbaus rechnerisch auszuscheiden, und der für seinen Miteigentumsanteil geschuldete Beitrag ist aufgrund dieser etwas reduzierten Gesamtkosten entsprechend geringfügig zu vermindern.

8.1 Die Gemeinde verlangt zum zweiten eine Korrektur des vorinstanzlichen Entscheides hinsichtlich der von der Schätzungskommission verfügten Ausscheidung der Kosten für die (neue) Kofferung des Olters, im Dispositiv bezeichnet mit «Stichstrasse West», und zwar mit der gleichen Begründung wie hinsichtlich

des eben abgehandelten Wegstumpens zu den landwirtschaftlichen Grundstücken im Weierboden (oben Erw. 7). 8.2 Der Beschwerdeführer verlangt in dieser Hinsicht in Ziff. 2 lit. d und e seiner Rechtsbegehren an das Verwaltungsgericht die Befreiung von den Mehrkosten des Strassenanschlusses Olter hinsichtlich Strasse, Kanalisation und Wasserleitungen, zudem eine Beteiligung der Gemeinde an den Kosten des Neubaus bzw. der Korrektur im Umfang von 30%. 8.3 Die Beschwerde der Gemeinde erweist sich in diesem Punkt ohne Weiteres als begründet. Die Begehren des Grundeigentümers auf eine Ausscheidung von Kosten, was den Anschluss an den Olter angeht, sind, wie bereits kurz dargelegt (oben Erw. 3.2) neu und damit unzulässig. Sie wurden erstmals in der Beschwerde an das Verwaltungsgericht vom

E. 8

Januar 2014 gestellt. In der Beschwerde vom 21. Januar 2013 bzw. 7. Februar 2013 (Begründung) gegen den Einspracheentscheid der Gemeinde hatte der Grundeigentümer – damals noch nicht vertreten – dieses Begehren nicht gestellt (oben Erw. 3.1); die Schätzungskommission als verwaltungsgerichtliche Behörde (vgl. Titel «3. Gerichte» und Untertitel 3.15 GO) hätte deshalb darauf gar nicht eintreten dürfen (§ 68 Abs. 3 VRG), und auch einer (anderen) Beschwerdebehörde wäre dies verboten gewesen (§ 31 bis Abs. 1 VRG). Durch die Rückweisung zu neuem Entscheid nach korrekt durchgeführtem Augenschein änderte sich an dieser Ausgangslage nichts. Das Beschwerdethema konnte in diesem Stadium nicht mehr mit neuen Begehren ausgeweitet werden. Im Übrigen ist festzuhalten, dass die Situation beim Olter nicht dieselbe ist wie beim Wegstumpen: Der Olter bestand als Zufahrtsweg schon lange, und er war auch befestigt, wie sich aus den Luftbildern entnehmen lässt, und verfügte über einen Koffer, wie er für landwirtschaftliche Wege üblich war. Selbstverständlich musste er an die neue Sonnenfeldstrasse, die er kreuzt, angeschlossen werden. Und eine massgebliche Terrainveränderung erfolgte in diesem Bereich nicht (vgl. dazu auch unten Erw. 9.5). 9.1 Drittes Beschwerdethema war, wie die Schätzungskommission in ihrem ersten (aufgehobenen) Entscheid noch richtig festgehalten hatte, neben der Frage der Aufteilung der Kanalisationskosten in zwei getrennten Beitragsplänen und den Kosten des Wegstumpens zwischen den beiden Parzellen GB Nr. 976 und 977 die Frage, wer die möglichen Mehrkosten wegen angeblich nicht eingehaltenen früheren Zusagen der Gemeinde hinsichtlich der Ausgestaltung der Sonnenfeldstrasse, was deren Höhenlage betrifft, zu tragen hätte. 9.2 Die Schätzungskommission erwog dazu, die allenfalls 1992 festgehaltenen Zusicherungen oder Vereinbarungen hätten ein Durchleitungsrecht und eine Verschiebung des Olters betroffen, was heute nicht (mehr) von Bedeutung sei, da es um die Umsetzung des Erschliessungsplanes von 2006 gehe. Der verbindliche Erschliessungsplan regle allerdings die Höhenkote der Strasse nicht, weshalb nun im Beitragsbeschwerdeverfahren eine Beschwerdemöglichkeit offenstehen müsse, wenn es um Mehrkosten gehe, die durch Überschreitung des planerischen Ermessens verursacht worden seien. Die Höhenprofile der 2. Etappe seien nicht zu beanstanden. Bei der ersten Etappe, deren Pläne nicht eingereicht worden seien, habe sich am Augenschein gezeigt, dass im Bereich der Strasse vor der Liegenschaft GB Nr. [...] eine erhebliche Aufschüttung vorgenommen worden sei. Wäre bereits die 1. Etappe in die Achse gelegt worden, wäre dies nicht notwendig geworden. Die Kosten dieser Aufschüttung seien deshalb auszuscheiden und von den dem Grundeigentümer überbundenen Beiträgen verhältnismässig abzuziehen (Erw. 5 im angefochtenen Urteil). 9.3 Die Gemeinde verlangt die Aufhebung des angefochtenen Urteils auch in diesem Punkt und die Bestätigung ihres Beitragsplans und

Einspracheentscheides. Von der Vorinstanz sei der Sachverhalt falsch festgestellt worden. An der von ihr beurteilten Stelle sei gar keine Aufschüttung vorgenommen worden, wie sich auch aus den irrtümlich bei der Vorinstanz nicht eingereichten Plänen der 1. Etappe ergebe. Es gäbe zudem keine Befugnis, solche behaupteten Mehrkosten auszuscheiden, da es sich nicht um ausserordentliche Mehrkosten im Sinne von § 14 Abs. 4 GBV handle. Die Strasse sei dem natürlichen Terrainverlauf so gut als möglich angepasst worden, und eine Überschreitung des planerischen Ermessens der Gemeinde liege auf keinen Fall vor. 9.4 Der Grundeigentümer verlangt in diesem Punkt heute wie schon in seiner Beschwerde an die Schätzungskommission, es seien die Kosten des Tiefersetzens der Strasse von ca. 1.60 m im Bereich der gesamten Fläche zwischen den Buchstaben A – P von der Beschwerdegegnerin zu tragen, wobei er diese Ortsangaben nicht präzisiert. In seiner Beschwerdebegründung behauptet er, 1992 seien die Höhenkoten für den gesamten Verlauf der Sonnenfeldstrasse festgelegt worden. 9.5.1 Wie die Vorinstanz zu Recht festhielt, hat sich die Erschliessung bzw. der Bau der Sonnenfeldstrasse nach der einschlägigen aktuellen Nutzungsplanung der Gemeinde zu richten, konkret also nach dem Erschliessungsplan von 2006 (vgl. oben Erw. 7.3). Allfällige Zusicherungen von 1992 könnten damit zum Vornherein nicht (mehr) verbindlich sein; ein Anspruch auf eine bestimmte Höhenlage der neuen Strasse kann daraus keinesfalls abgeleitet werden. 9.5.2 Das Schreiben des Gemeinderates Zullwil vom 12. Februar 1992 («Beilage 2» zur Beschwerdebegründung vom 10. Februar 2013 in den Akten [des ersten Verfahrens] der Schätzungskommission) bezog sich auf Verhandlungen im Rahmen der Baulandumlegung Grabenacker-Olter, in welcher der Grundeigentümer ebenfalls Einsprache erhoben hatte. Konkret ging es um die Höhenkoten des Olters im Bereich der Verzweigung mit der Sonnenfeldstrasse (im beiliegenden Plan «gen. Längenprofil 1:500/100» bezeichnet mit «Verbindungsstrasse Olter-Kappenmatt»), insbesondere im oberen Teil, das heisst nördlich der Sonnenfeldstrasse. Thema war die durch die Verlegung entstehende Veränderung der Steigung, welche das Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen erschweren könnte. Aus den Plänen ist zu entnehmen, dass die Steigung ab der Sonnenfeldstrasse gegen Norden bis zum Punkt P sich leicht erhöht, nach Angaben im Brief um ca. 1 % (auf ca. 18 %). Im Bereich der Verzweigung sollte die Sonnenfeldstrasse gegenüber dem gewachsenen Terrain etwa 0,5 m tiefer gelegt werden (neue Axhöhe ca. 614.80 gegenüber Terrainhöhe 615.30). Thema waren also nicht die beim Bau der Sonnenfeldstrasse entstehenden Kosten, sondern die durch die Neugestaltung des Olters entstehende Steigung ab der Sonnenfeldstrasse nordwärts. Die Behauptungen des Grundeigentümers gehen offensichtlich fehl. 9.5.3 Effektiv wurde die Sonnenfeldstrasse entsprechend den Bauplänen dann, wie die Vorinstanz richtig festhielt, im Bereich der 2. Etappe optimal an das Gelände angepasst, indem die Strassenachse auf die Höhe des gewachsenen Terrains gelegt wurde. Die Strasse liegt im Bereich des Grundstückes des Beschwerdeführers nach der Verzweigung mit dem Olter auf einer Höhe von 616.83 m (Querprofil Nr. 21 nordseits, Plan Nr. 3 Erschliessung Sonnenfeld 2.Etappe, Bauprojekt Querprofile 1:100, vom 5. Juni 2012), also nicht tiefer, als 1992 diskutiert, sondern etwas höher. Im Bereich der Einmündung des nördlichen Olters, liegt sie auf einer Höhe von 616.34 bis 616.41 (a.a.O., Querprofile Nr. 20 und 19), im Bereich der Einmündung des südlichen Olters auf einer Höhe von 615.37 (Querprofil 16), was exakt der 1992 festgestellten Terrainhöhe entspricht. Die Abweichungen der Projekthöhen von den Terrainhöhen liegen in der ganzen 2. Bauetappe im Bereich von wenigen Zentimetern (vgl. Plan Nr 2 Bauprojekt Längenprofil 1:200/100 vom 5. Juni 2012). 9.5.4 Der Argumentation des Grundeigentümers ist damit offensichtlich die

Grundlage entzogen. Die Strasse wurde in der Höhenlage im Bereich der ganzen 2. Bauetappe, wo das Grundstück des Miteigentümers liegt, genau an das gewachsene Terrain angepasst. Mehrkosten durch eine Auffüllung oder eine Tieferlegung konnten deshalb gar keine entstehen. 9.6 Aus den von der Gemeinde beim Verwaltungsgericht neu eingereichten Plänen der 1. Bauetappe (vom 4. August 2009 [Plan Nr. 1, Erschliessung Sonnenfeld, Situation 1:200] bzw. vom 18. August 2009 [Nr. 4, Querprofile 11 -15, 1:100]) zeigt sich zudem klar, dass ab dem Querprofil 17 bis etwa zum Querprofil 19, dort wo nordseits der Wegstumpen zwischen den Grundstücken GB Nr. 976 und 977 erstellt wurde, eine Mulde im natürlichen Terrain aufgefüllt werden musste, damit die Kanalisation überhaupt in einer normalen Tiefe gebaut werden konnte und nicht plötzlich überirdisch verlief. Im Bereich der Liegenschaft GB Nr. [...], die sich nördlich der Strasse zwischen den Querprofilen 15 und 17 erstreckt, entspricht der Höhenverlauf der Strasse ziemlich genau dem natürlichen Terrain: die Abweichung beträgt beim Querprofil 17 am östlichen Ende von GB Nr. [...] bloss 2 cm, während sie beim Querprofil Nr. 15 am westlichen Ende 42 cm beträgt, allerdings tiefer liegt als das Terrain und nicht höher. 9.7 Eine Auffüllung im Bereich der Liegenschaft GB Nr. [...] liegt somit nicht vor. Der Sachverhalt wurde in diesem Punkt falsch festgestellt, der entsprechende Einwand und die Beschwerde der Gemeinde erweisen sich in diesem Punkt als berechtigt. Die Beschwerde der Gemeinde ist dementsprechend gutzuheissen. Die Begehren des Grundeigentümers in diesem Beschwerdepunkt beruhen auf falschen Annahmen. Seinen zulässigen Anliegen ist durch den ausgeführten Bau bereits vollumfänglich Rechnung getragen. Es gibt keine Anpassungskosten durch ein Tieferlegen der Strasse (im Bereich der 2. Bauetappe) zwischen den Buchstaben A – P des (alten) Planes von 1992, weil die Strasse gar nicht entsprechend diesen Planskizzen gebaut und tiefer (als das Terrain) gelegt, sondern nach den Plänen von 2009/2012, die auf der Erschliessungsplanung von 2006 beruhen, dem Terrainverlauf folgend gebaut wurde. Sein Rechtsbegehren (Ziff. 3) ist deshalb abzuweisen, da es inhaltlich gegenstandslos geworden ist. Die zahlreichen Beweisanträge, welche sich darauf beziehen (Beizug von alten Akten zur Baulandumlegung Olter, alte Pläne, Gemeinderatsbeschlüsse etc. zu diesem Thema) erweisen sich als überflüssig und bedeutungslos für den Ausgang des Verfahrens. Dasselbe gilt für die entsprechenden Beweisanträge hinsichtlich der Ausführung der 1. Etappe, was die behauptete Terrainanpassung zugunsten des damaligen Bevorschussers betrifft. Die vorinstanzliche Feststellung einer solchen Aufschüttung am genannten Ort erfolgte offensichtlich irrtümlich und widerspricht sowohl den jetzt vorhandenen vollständigen Akten wie den dem geografischen Informationssystem «Sogis» zu entnehmenden Tatsachen, was den Geländeverlauf (Terrainhöhe) vor und nach dem Bau der Strasse betrifft.

E. 10

Das neu gestellte Eventualbegehren (Ziff. 4) ist, wie bereits oben (Erw. 3.2) dargelegt, unzulässig. Es wäre, wie eben gezeigt (Erw. 9.7), zudem unbegründet. Für das Subeventualbegehren (Ziff. 5) gilt dasselbe.

E. 11

Auf die weiteren Rechtsbegehren bzw. Anträge des Grundeigentümers ist, wie dargelegt (oben Erw. 3) nicht einzugehen, weil sie im Verfahren erst verspätet vorgebracht wurden und als neue Begehren nicht zulässig sind. Sie wären allerdings auch abzuweisen gewesen, soweit der Grundeigentümer geltend macht, die in den Plänen einbezogenen Flächen stimmten nicht. Beim Grundstück GB Nr. [...] ist beim Strassenbau zu Recht die

Winkelhalbierende gezogen worden (§ 12 Abs. 2 GBV). Beim Grundstück GB Nr. [...] wurde ebenso zu Recht die Fläche ausserhalb der üblichen ersten Bautiefe nur zu 50 % einbezogen (§ 11 Abs. 1 GBV). Die Verlängerung des Kirchweges ist nicht Thema des Beitragsverfahrens Erschliessung Sonnenfeld bzw. liegt ausserhalb der Bauzone, weshalb dafür keine Beiträge festgelegt werden können. Und es gibt keinen Grund für eine Beitragsreduktion für das Grundstück des Grundeigentümers und Beschwerdeführers, weil die Kanalisation nicht bis zum östlichen Ende des Grundstücks führt; es genügt nach dem Gesetz, dass das Grundstück problemlos an die in der angrenzenden öffentlichen Strasse liegende Kanalisation angeschlossen werden kann, was ja offensichtlich der Fall war, wie die unterdessen realisierte Überbauung des östlichsten Grundstücksteils zeigt. Im Weiteren hält die Vorinstanz zu Recht fest, dass die Kanalisationsleitungen selbstverständlich so tief verlegt werden mussten, dass ein Anschluss der südlich gelegenen Grundstücke ebenfalls möglich ist, werden doch nach der Planung auch diese durch die neuen Leitungen in der Sonnenfeldstrasse erschlossen. Einen Grund für eine höhere Belastung der südlich der Strasse gelegenen Grundstücke gibt es nicht; wenn schon müssten die nördlich gelegenen Grundstücke wegen des erheblich grösseren Vorteils stärker belastet werden, können sie doch problemlos auch Untergeschosse ihrer Bauten ohne Pumpen in die Kanalisation entwässern.

E. 12

Zusammenfassend erweist sich also die Beschwerde der Gemeinde im Ergebnis begründet, soweit sie die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils hinsichtlich der Ausscheidung von Mehrkosten für die angebliche Auffüllung der Strasse im Bereich von GB Nr. [...] und den Anschluss des Olters an die Sonnenfeldstrasse verlangt. Unbegründet ist sie, soweit sie die Ausscheidung der Kosten des Wegstumpens zwischen den Grundstücken GB Nr. 976 und 977 bestreitet. Die Beschwerde des Grundeigentümers erweist sich, soweit sie überhaupt zulässig ist bzw. zulässige Begehren umfasst, als begründet hinsichtlich des Begehrens um Ausscheidung der ganzen Kosten des Wegstumpens zwischen den Grundstücken Nrn. 976 und 977 für die Berechnung seines Beitrages an die Kosten des Strassenbaus. Im Übrigen erweist sie sich als unbegründet. 13.1 Entsprechend dem Ausgang sind die Verfahrenskosten zu verteilen. Die Gemeinde, die in zwei von drei Beschwerdepunkten obsiegt und in einem unterliegt, hat ein Viertel oder CHF 750.00 der verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten von gesamthaft CHF 3'000.00 zu bezahlen. Der Beschwerdeführer, der im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren zahlreiche unzulässige neue Begehren stellte und in einem der drei ursprünglichen und zulässigen Begehren obsiegt und im Übrigen unterliegt, hat dementsprechend drei Viertel bzw. CHF 2'250.00 dieser Verfahrenskosten zu tragen. Derselbe Kostenverteiler ist auch für das vorinstanzliche Verfahren festzusetzen, dessen Kostenverlegung ebenfalls angefochten ist. Dementsprechend haben die Gemeinde CHF 375.00 und der Beschwerdeführer CHF 1'125.00 der vorinstanzlichen Verfahrenskosten von CHF 1'500.00 zu tragen. 13.2 Entsprechend dem Ausgang sind auch die Parteientschädigungen festzulegen. Beim genannten Ergebnis (oben Erw. 13.1) hat dementsprechend der Grundeigentümer der Gemeinde die halben Parteikosten zu ersetzen. Der Vertreter der Gemeinde hat in seiner Kostennote für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren eine Entschädigung von total CHF 4'753.60 geltend gemacht (19.50 Std. à CHF 220.00 nebst Auslagen von CHF 111.50 und MWST), was angesichts des exzessiven Aufwandes des Grundeigentümers angemessen ist. Minimal zu korrigieren ist einzig der verlangte Mehrwertsteuersatz für im Jahr 2018 erbrachte Leistungen. Die vom Grundeigentümer zu leistende

Parteientschädigung ist deshalb auf CHF 2'376.50 festzusetzen. Für das vorinstanzliche Verfahren steht der Gemeinde nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung (SOG 2010 Nr. 20) ebenfalls eine halbe Parteientschädigung zu. Diese Hälfte ist mangels einer Kostennote schätzungsweise auf CHF 2'000.00 festzusetzen und vom Grundeigentümer zu bezahlen. Auf die Kostennote des Vertreters des Grundeigentümers, die sich auf total CHF 26'710.06 beläuft und den gesamten Aufwand auch des bereits abgerechneten ersten Verfahrens enthält, ist bei diesem Verfahrensausgang nicht weiter einzugehen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.