

SO_GERICHTE VWBES.2017.18 vom 27. Juni 2017

SO Obergericht, 2017-06-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2017.18

FR: SO_GERICHTE VWBES.2017.18 du 27 juin 2017

IT: SO_GERICHTE VWBES.2017.18 del 27 giugno 2017

Erwägungen

E. 1

Die Einwohnergemeinde Lommiswil (in der Folge mit Gemeinde bezeichnet) legte im April 2016 die Planung «Ausbau Bellachstrasse ■ Stichstrasse» mit Beitrags- und Landerwerbsplan öffentlich auf. A. ___ sowie B. ___ erhoben als betroffene Landeigentümer Einsprache. Sie verlangten einen Verzicht auf den Ausbau, eventuell eine Befreiung von der Beitragspflicht, subeventuell die Anwendung der Winkelhalbierenden bei der Bemessung der Beitragsfläche ihrer Grundstücke. Der Gemeinderat wies die Einsprache am 8. Juli 2016 ab.

E. 2

Auf Beschwerde der Grundstückeigentümer hin hiess die Schätzungskommission am 12. Dezember 2016 den Subeventualantrag gut und wies die Sache zur Neuberechnung der Beitragsfläche an die Gemeinde zurück; im Übrigen wies sie die Beschwerde ab.

E. 3

Die Gemeinde verlangte in ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 10. Januar 2017 die Bestätigung des provisorischen Beitrags- und Landerwerbsplans, was sie in ihrer Eingabe vom 2. Februar 2017 zusätzlich begründete. Rechtsanwalt Keller verlangte für die Grundeigentümer in seiner Stellungnahme vom 22. Februar 2017 die Abweisung der Beschwerde.

E. 3.1

Die Schätzungskommission wies die Beschwerde der Beitragspflichtigen ab, soweit diese verlangten, es sei auf den Ausbau zu verzichten (Erw. 3.1). Abgewiesen wurde sie ebenso, soweit sie geltend machten, es liege keine Beitragspflicht vor, weil für ihre Grundstücke, und zwar für deren ganze Fläche, bereits einmal an die Selzacher- bzw. Bellacherstrasse Beiträge bezahlt worden seien (Erw. 3.2). Gutgeheissen wurde der (bei der Schätzungskommission gestellte) Subeventualantrag, es sei die Winkelhalbierende zur Anwendung zu bringen, da die Grundstücke der Beschwerdeführer an zwei Erschliessungsanlagen angrenzten.

E. 3.2

In Erwägung 3.3.1 hielt die Vorinstanz fest, Grundstücke würden bis zu einer nach dem Zonenplan üblichen Bautiefe in den Perimeter einbezogen. Betrage der Abstand zwischen 2 Erschliessungsanlagen, an welche angeschlossen werden könne und dürfe, weniger als 2 Bautiefen, werde für die nach dem Beitragsplan massgebende Grenze eine Mittellinie gezogen, die bei Eckgrundstücken als Winkelhalbierende zwischen den sich kreuzenden Erschliessungsanlagen verlaufe. Damit solle eine Doppelbelastung von Eigentümern verhindert werden, deren Grundstücke an zwei öffentlichen Strassen lägen.

In Erwägung 3.3.2 schloss die Vorinstanz an, diese Situation (nach Erw. 3.3.1) läge hier vor. Die neue Stichstrasse kreuze sich mit der Bellacherstrasse als öffentlicher Kantonsstrasse, welcher ebenfalls eine gewisse Erschliessungsfunktion zukomme. Daran ändere nichts, dass eine Ausfahrt auf die Bellacherstrasse mit dem Auto nicht möglich sei, sondern die Zufahrt über die Stichstrasse erfolge und für GB Nr. 1040 via ein Wegrecht über GB Nr. 60. Das führe zu einem sachgerechten Ergebnis, auch wenn laut Gemeinde dann von GB Nr. 1040 nur noch eine Fläche von 26 m² einbezogen werden könne.

E. 3.3

Wie angesichts dieser Erwägungen die im angefochtenen Dispositiv verlangte Anwendung der Winkelhalbierenden zu verstehen ist, ist unklar. Die Eigentümer von GB Nr. 60, die das Eckgrundstück zwischen der Bellacher- und der neuen Stichstrasse besitzen, waren nicht am Verfahren beteiligt; ihr Grundstück kann nicht gemeint sein. Die Erwägungen beziehen sich mit keinem Wort ■ zumindest nicht explizit ■ auf das Eckgrundstück GB Nr. 53 der andern Beschwerdeführer; dieses liegt nicht an der Bellacherstrasse, sondern zwischen der Stichstrasse und der Hauptstrasse. In Erwägung 3.3.2 wird vom Grundstück Nr. 1040 gesprochen, von welchem bei Anwendung der Winkelhalbierenden nur noch eine geringe Restfläche in den Plan einbezogen werden könnte; das Grundstück Nr. 1040 ist aber offensichtlich kein Eckgrundstück.

E. 4

Wie die Vorinstanz in Erwägung 3.2.1 richtig festhielt, liegt bei der in einen Beitragsplan einzubeziehenden Fläche ein Sonderfall vor, wenn ein Grundstück an zwei oder mehr Erschliessungsanlagen grenzt, an welche angeschlossen werden kann und darf. Beträgt der Abstand zwischen zwei (mehr oder weniger parallel verlaufenden) Erschliessungsanlagen weniger als zwei Bautiefen, ist eine Mittellinie zu ziehen, liegt ein Eckgrundstück vor, eine Winkelhalbierende.

E. 4.1

Für das Eckgrundstück Nr. 53 steht unbestrittenermassen fest, dass es für den Fahrzeugverkehr einzig über die Stichstrasse erschlossen werden kann und darf. Für Fussgänger ist ein direkter Zutritt auf das Trottoir entlang der Hauptstrasse möglich und erlaubt. Ein Sonderfall mit zwei Erschliessungsanlagen, an welche angeschlossen werden kann und darf, liegt nicht vor, jedenfalls nicht für den (Motor-)Fahrzeugverkehr, für welchen die geplante neue Erschliessung ja notwendig und vorgesehen ist.

E. 4.2

Beim Grundstück GB Nr. 1040 steht unbestreitbar fest, dass es sich um kein Eckgrundstück handelt, somit die Anwendung einer Winkelhalbierenden zum Vornherein nicht in Frage kommt. Was den Fahrzeugverkehr betrifft, steht im Übrigen auch für dieses Grundstück fest, dass eine Erschliessung nicht über mehrere Erschliessungsanlagen möglich und erlaubt ist. Erlaubt ist die Erschliessung einzig über die neu gebaute Stichstrasse, wie das für Grundstücke, die an einer Kantonsstrasse liegen und rückwärtig erschlossen werden (können), üblich ist.

E. 4.3

Ein gesetzlich geregelter Sonderfall liegt somit bei beiden von der Schätzungskommission behandelten Grundstücken (Nr. 53 und 1040) nicht vor. Beide werden für den Fahrzeugverkehr einzig durch die neu zu bauende Stichstrasse erschlossen, weshalb keine

Winkelhalbierende und auch keine Mittellinie zu ziehen ist. Es handelt sich eben nicht um eine Situation mit zwei sich kreuzenden hinsichtlich der strassenmässigen Erschliessung gleichwertigen Erschliessungsbauwerken, wie sie in der Skizze in Anhang I zur GBV dargestellt ist.

E. 4.4

Möglicherweise wäre die Situation etwas anders zu beurteilen, wenn die Stichstrasse mit einem Trottoir versehen würde; diesfalls müsste für die streitigen Grundstücke wohl für den Trottoirbau eine Winkelhalbierende bzw. eine Mittellinie gezogen werden. Für den Fussgängerverkehr haben die Kantonsstrassen, an welche die Grundstücke der Beschwerdegegner grenzen, durchaus Erschliessungscharakter, da sie mit einem Trottoir versehen sind. Wie sich aus den Akten zeigt (Urk. 10 bis 13 der Gemeinde), wurden dafür für die Grundstücke bereits Beiträge bezahlt. An den eigentlichen Bau der Kantonsstrassen und damit an die strassenmässige Erschliessung zahlten die Grundstücke bzw. deren Eigentümer nach den Akten bisher aber nichts.

E. 4.5

Nach Bundesrecht müssen die Kantone die Bauzonen nach dem Erschliessungsprogramm erschliessen (Art. 19 Abs. 2 Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700). Grundeigentümer haben bei Wohnbauland nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG, SR 843) die Kosten der Feinerschliessung ganz oder zum überwiegenden Teil zu bezahlen; der Mindestanteil beträgt nach der entsprechenden Verordnung 70% (Art. 1 Abs. 1 VWEG, SR 843.1).

E. 4.6

Nach dem kantonalen Erschliessungsrecht, das diese Vorgabe umsetzt, soll grundsätzlich jedes Grundstück bzw. dessen ganze erschlossene Fläche einmal an ein Erschliessungsbauwerk beitragspflichtig werden, bei Strassen (inkl. Trottoirs) sowohl an den Neubau wie auch an Korrektur und Ausbau. Wirtschaftlicher Grund für die zu leistenden Beiträge ist, dass den Grundstücken durch die Erschliessung ein Mehrwert erwächst, weil sie erst im erschlossenen Zustand überbaut werden dürfen. Zur Vereinfachung der Berechnung dieses konkreten Mehrwerts ist ein gewisser Schematismus bei der Berechnung zulässig. Dementsprechend wird nach §§ 10 und 11 GBV die massgebende Fläche eines Grundstücks zur Berechnung des Beitragsplans definiert. Als Ausnahme werden in § 12 zwei ständig wieder vorkommende Sonderfälle geregelt, die in den dort erwähnten Situationen verhindern sollen, dass für ein Grundstück für die Erschliessung zweimal Erschliessungsbeiträge bezahlt werden, die der gleichen Erschliessung dienen. Ein solcher Sonderfall liegt aber, wie schon erwähnt (oben Erw. 4.4) nicht vor. Für beide Grundstücke muss für die verkehrsmässige Erschliessung nur einmal, nämlich an die jetzt zu bauende Erschliessungsstrasse, bezahlt werden. Dass die Gemeinde dafür die volle Grundstücksfläche als Grundlage nimmt, ist nicht zu beanstanden. Ohne strassenmässige Erschliessung, welche einzig über die neu zu bauende Stichstrasse möglich bzw. zulässig ist, wären die Grundstücke ganz offensichtlich erheblich weniger wert. Dass dies nicht nur Theorie ist, zeigt sich im konkreten Fall am Erwerbspreis, der im Jahr 2014 für die beiden (strassenmässig unerschlossenen) Grundstücke bei CHF 180.00 pro m² lag und damit erheblich unter dem Wert von vergleichbarem Wohnbauland in Lommiswil zur gleichen Zeit, der zwischen CHF 250.00 und 350.00 pro m² lag (Verkehrswertstatistik in den Akten der Vorinstanz).

E. 4.7

Es ist auch kein anderer Grund ersichtlich, weshalb für die Grundstücke ein geringerer Beitrag als für die weiteren einbezogenen Grundstücke oder für vergleichbare Erschliessungsanlagen andernorts zu bezahlen wäre. Ein Beitrag von CHF 50.00 (für GB Nr. 53) bzw. knapp CHF 40.00 (für GB Nr. 1040) pro Quadratmeter erschlossenen Baulandes für die Verkehrserschliessung liegt unter dem Wert, den das Gericht schon vor längerer Zeit als durchaus übliche Erschliessungskosten für eine Strasse, welche dem Mehrwert entsprechen, festgestellt hat (vgl. z.B. VWBES.2010.128 E. 6b, Urteil vom 23. März 2011, wo Erschliessungskosten pro Quadratmeter erschlossener Grundstücksfläche von CHF 19.67 für die Kanalisation und von CHF 19.29 für das Wasser neben CHF 46.53 für den Strassenbau festgelegt und festgehalten wurde, diese Beiträge erschienen im Quervergleich mit andern Erschliessungen keineswegs übermässig oder unverhältnismässig hoch; das Verwaltungsgericht habe schon vor Jahrzehnten Erschliessungskosten von CHF 60.00 bis 80.00 pro m² erschlossener Grundstücksfläche als angemessen betrachtet). Der Wert der Grundstücke der Beschwerdeführer liegt auch nach diesen zusätzlichen Kosten für die Erschliessung noch immer deutlich unter dem Durchschnittspreis für erschlossenes Wohnbauland in Lommiswil.

E. 4.8

Dass bereits ein etwa 3 m breiter Feldweg bestand, welcher bisher dem Grundstück GB Nr. 53 als Erschliessung diente, ändert an der Rechtslage nichts, war doch immer schon klar, dass nach dem verbindlichen Erschliessungsplan eine 4,5 m breite Stichstrasse zu bauen war. Da für den bestehenden Feldweg, der sich bereits im öffentlichen Eigentum befand, kein Landerwerb notwendig war, profitieren die Beitragspflichtigen von einem deutlich kleineren Landerwerb als üblich.

E. 5

Die Beschwerde der Gemeinde erweist sich somit als begründet, weshalb sie gutzuheissen und der Entscheid der Schätzungskommission aufzuheben ist.

Hebt die Verwaltungsgerichtsbehörde den Entscheid auf, entscheidet sie in der Regel selber in der Sache (§ 72 Abs. 1 VRG). Demnach ist der Einspracheentscheid der Gemeinde zu bestätigen.

E. 6

Bei diesem Ergebnis sind die Verfahrenskosten zur Hälfte vom Staat Solothurn und je zu einem Viertel von den beiden privaten Beschwerdegegnern zu bezahlen. Der Staat Solothurn und die Beschwerdegegner haben zudem im selben Verhältnis der Gemeinde eine Parteientschädigung zu bezahlen, liegt doch ein Ausnahmefall im Sinne von SOG 2010 Nr. 20 (Erw. 13 g) vor. Die Gerichtskosten für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren sind auf CHF 2'000.00 festzusetzen, diejenigen für das Verfahren vor der Vorinstanz auf CHF 2'300.00.

Rechtsanwalt Grimm macht in seiner Kostennote vom 22. Juni 2017 eine Entschädigung von total CHF 3'143.45 (10.10 Std. à CHF 280.00 nebst Auslagen und MWSt) für das Verfahren vor Verwaltungsgericht geltend und verlangt zudem eine Entschädigung für das Verfahren vor der Schätzungskommission von CHF 2'432.50 (7.80 Std. à CHF 280.00). Der in Rechnung gestellte Stundenansatz liegt über dem normalerweise zugesprochenen Ansatz, weshalb die Entschädigung pauschal auf CHF 4'500.00 (inkl. Auslagen und

MWSt) für das gesamte Verfahren festzulegen ist. Die Parteientschädigung ist zur Hälfte vom Staat Solothurn und je zu einem Viertel von den privaten Beschwerdegegnern zu bezahlen, wobei die privaten Beschwerdegegner für die Hälfte oder CHF 2■250.00 solidarisch haften.

Demnach wird erkannt:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird das Urteil der Schätzungskommission vom 12. Dezember 2016 (SKBEI.2016.6) aufgehoben und der Einspracheentscheid der Einwohnergemeinde Lommiswil vom 8. Juli 2016 bestätigt.

2. Die Beschwerdegegner A. ___ sowie B. ___ haben an die Kosten vor der Schätzungskommission je CHF 575.00 und an die Kosten vor Verwaltungsgericht je CHF 500.00 zu bezahlen, jeweils unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag. Die restlichen Verfahrenskosten vor beiden Instanzen trägt der Staat Solothurn.

3. Die Beschwerdegegner A. ___ sowie B. ___ haben der Einwohnergemeinde Lommiswil unter Solidarhaft (für CHF 2■250.00) eine Parteientschädigung von je CHF 1■125.00 zu bezahlen.

4. Der Staat Solothurn hat der Einwohnergemeinde Lommiswil eine Parteientschädigung von CHF 2■250.00 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). 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

Die Gerichtsschreiberin

Kaufmann

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