

# **SO\_GERICHTE VWBES.2018.221 vom 17. Dezember 2018**

SO Obergericht, 2018-12-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2018.221](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2018.221)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2018.221 du 17 décembre 2018

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2018.221 del 17 dicembre 2018

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Einwohnergemeinde D.\_\_\_\_ legte vom

#### **E. 1.1**

In der Beitragsberechnung für den Strassenbau (inkl. Beleuchtung) ist die massgebende Fläche des Grundstück GB Nr. [...] der Einwohnergemeinde [...] mit einer Ausnutzungsziffer von 0.70 zu berechnen, also von einer massgebenden Fläche von 726 m<sup>2</sup> auszugehen; die Beiträge der Beschwerdeführerin und des Beschwerdeführers sind entsprechend anzupassen.

#### **E. 1.2**

Das Grundstück GB Nr. [...] des Beschwerdeführers A.\_\_\_\_ ist aus den Beitragsplänen Kanalisation und Wasser zu entlassen; dafür sind keine Beiträge geschuldet.

#### **E. 1.3**

In den Beitragsplänen Kanalisation und Wasser sind die massgebenden Flächen des Grundstücks GB Nr. [...] der Beschwerdeführerin B.\_\_\_\_ und des Beschwerdeführers A.\_\_\_\_ nur mit 50 % der Fläche zur massgebenden Fläche zu rechnen, soweit sie ausserhalb der 1. Bautiefe liegen; ihre Beiträge sind entsprechend anzupassen.

3. An die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten von total CHF 2'000.00 haben der Beschwerdeführer CHF 300.00, die Beschwerdeführerin CHF 200.00 und die Einwohnergemeinde CHF 1'500.00 zu bezahlen.

4. An die Kosten des Verfahrens vor der Schätzungskommission haben A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ je CHF 100.00 zu bezahlen, die Einwohnergemeinde CHF 600.00. Die restlichen Kosten sind vom Staat Solothurn zu tragen.

5. Parteientschädigungen sind für die Verfahren vor beiden Instanzen keine zu leisten.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden, soweit geltend gemacht wird, es handle sich um einen anfechtbaren Zwischenentscheid (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

Der Gerichtsschreiber  
Schaad

#### **E. 1.4**

Da sich beide Beschwerden gegen dieselben Beitragspläne richten und sogar teilweise dasselbe Grundstück betreffen, sind sie gemeinsam zu behandeln.

2. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann nach § 67bis Abs. 1 VRG die Verletzung von kantonalem oder Bundesrecht geltend gemacht werden, ebenso unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhaltes.

Der Beschwerdeführer rügt die Verletzung von Bundesrecht und kantonalem Recht durch die fehlende unterschiedliche Behandlung seiner zwei Grundstücke von andern, bei welchen die durch die neue Erschliessung entstehenden Vorteile ungleich grösser seien. Die Beschwerdeführerin bringt zur Begründung Ähnliches vor, wenn sie die unterschiedliche Anwendung der Vorschrift bezüglich zweiter Bautiefe rügt; dabei geht es um die Anwendung kantonalen Rechts. Auch mit der Rüge, es sei das Grundstück GB Nr. [...] bzw. dessen Eigentümer zu Unrecht vom Urteil begünstigt worden, obwohl dieser sich gar nicht am Verfahren beteiligt habe, wird eine Rechtsverletzung geltend gemacht. Dasselbe gilt für die Rüge der Begünstigung der Gemeinde als Grundeigentümerin. Diese Rügen sind zulässig und im Folgenden (E. 5.1 ff) pro Grundstück und Beitragsplan zu prüfen. Zunächst sind jedoch die tatsächlichen Verhältnisse (Erw. 3) und die anwendbaren Rechtsgrundlagen (Erw. 4) darzustellen.

#### **E. 2**

C.\_\_\_\_ erhob am 2. Januar 2017 Einsprache, A.\_\_\_\_ am 4. Januar 2017. Der Gemeinderat wies die Einsprachen am 23. Oktober 2017 ab, nachdem eine Einigungsverhandlung zu keinem Ergebnis geführt hatte.

#### **E. 3**

Die Beitragspflichtigen gelangten an die Kantonale Schätzungskommission. Diese hiess die Beschwerde in einem Punkt gut, indem sie entschied, dass auch «im provisorischen Beitragsplan Wasser die zweite Bautiefe zu 50% zu berücksichtigen» sei. Im Übrigen wies die Schätzungskommission die Beschwerden ab, soweit sie überhaupt darauf eintrat (Ziff. 1). Die Verfahrenskosten überband sie im Umfang von CHF 400.00 der Gemeinde und im Umfang von CHF 1'300.00 den Beschwerdeführern (Ziff. 2). Zudem verpflichtete sie die Beschwerdeführer zur Entrichtung einer Parteientschädigung von CHF 1'000.00 an die Gemeinde (Ziff. 3).

#### **E. 3.1**

Das Grundstück Nr. [...] von A.\_\_\_\_ mit seiner Breite von ca. 17 m und einer Länge von 60 m ■ 70 m stösst im Süden an die Hauptstrasse an und ist, knapp 20 m von der Strasse zurückversetzt, in der ganzen Breite mit dem unter Schutz stehenden Wohnhaus Nr. [...] überbaut. Dieses Wohnhaus ist mit dem erhaltenswerten Gebäude auf der westlichen Nachbarparzelle zusammengebaut. Erschlossen ist das Wohnhaus sowohl strassenmässig wie wasser- und abwassertechnisch von der Hauptstrasse her. Auf der östlichen Nachbarparzelle befindet sich das schützenswerte alte Gebäude Nr. [...]. Hinter dem Gebäude Nr. [...] (von der Hauptstrasse aus gesehen) befindet sich das Nebengebäude Nr. [...]. Das Grundstück erstreckt sich nordseits bis zur Verlängerung der südlichen

Fahrbahngrenze des neuen [...]weges. Nördlich an das Grundstück schliesst das davon abparzellierte Grundstück von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ an, das mit einer Breite von ca. 16 m gut 60 m lang und unüberbaut ist. Westlich grenzt auch an dieses das Grundstück Nr. [...] an, welches im nördlichen Teil dieselben Dimensionen wie das Grundstück der Beschwerdeführer aufweist. Die Grundstücke fallen im nördlichen Teil alle gegen Süden und Westen hin leicht ab.

### **E. 3.2**

Das (heutige) Grundstück Nr. [...] befindet sich wie die beiden anliegenden Grundstücksteile von GB Nr. [...] und [...] südlich des [...]weges seit der (durch Gerichtsbeschluss von 2002 veranlassten) Einzonung durch den Teilzonenplan [...]weg (genehmigt 2009) in der Kernzone, während das Grundstück Nr. [...] wie alle dort anliegenden Nachbargrundstücke bzw. ■grundstücksteile sich seither in der Wohnzone [...] befinden. Diese Grundstück(steil)e sollten in der Ortsplanungsrevision aus dem Jahr 2000 ursprünglich der Reservezone zugeschlagen werden, was auf Beschwerde eines Grundeigentümers hin korrigiert wurde, weil sie mitten im überbauten Gebiet der Gemeinde liegen.

### **E. 3.3**

Nach dem mit dem Teilzonenplan genehmigten Strassen- und Baulinienplan [...]weg werden sowohl die Grundstücke von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ wie die angrenzenden Nachbargrundstücke strassenmässig vom neuen [...]weg erschlossen. Beim Grundstück Nr. [...], das in seiner heutigen Form nicht mehr direkt an den [...]weg anstösst, ergibt sich diese Erschliessung wie beim westlichen Nachbargrundstück aus den im Plan gezeichneten roten Pfeilen mit dem entsprechenden verbindlichen Text.

### **E. 3.4**

Nach der Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) der Gemeinde von 2006 war zur Erschliessung mit Wasser für die nachträglich einzuzonenden bzw. unterdessen eingezonten Grundstücke und hinterliegenden Grundstücksteile im [...]weg und in dessen westlicher Fortsetzung eine neue Wasserleitung mit einem Kaliber von 100 mm zu erstellen, die als Ringleitung den bestehenden Stumpen im schon erstellten kurzen östlichen Stück des [...]weges mit der Leitung im westlichen [...]weg verbinden sollte. Das Grundstück Nr. [...] war vor dem Bau der neuen Leitung unerschlossen, das Grundstück Nr. [...] mit dem Wohnhaus Nr. [...] und dem Schopf Nr. [...] war wassermässig bereits von der Wasserleitung in der Hauptstrasse erschlossen.

### **E. 3.5**

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) aus dem Jahr 2000 sah im [...]weg bzw. in dessen westlicher Fortsetzung eine neu zu erstellende Schmutzwasserleitung mit einem Kaliber von 250 mm vor und gleichzeitig eine Sauberwasserleitung mit einem Kaliber von 1250 mm, in welcher auch der [...]bach eingedolt verläuft. Die nachträglich eingezonten Grundstücke bzw. Grundstücksteile sollen in diese Leitungen entwässern. Das Grundstück Nr. [...] wurde durch die neuen Leitungen erstmals erschlossen. Beim Grundstück des Beschwerdeführers war die Abgrenzung entsprechend der im Zonenplan(entwurf) von 2000 vorgesehenen Grenze zwischen Kern- und Reservezone vorgesehen, also knapp nördlich des Schopfs. Das an die Hauptstrasse angrenzende Grundstück mit dem Wohnhaus und dem Schopf entwässert wie immer schon entsprechend dem GEP in die Hauptstrasse.

## **E. 4**

Mit Eingabe vom 1. Juni 2018 erhob A.\_\_\_\_ Beschwerde, stellte verschiedene Fragen zum Entscheid der Vorinstanzen und machte geltend, der Mehrwert der Abwasserleitung sei für sein Grundstück kleiner als bei andern Grundstücken, weil die Leitung im Anschlussbereich nur knapp einen Meter unter der Oberfläche liege, sodass für die Entwässerung gepumpt werden müsse. Zudem habe sich die Gemeinde über den Erwerb ihres eigenen Landes bereichert, und die Beleuchtung der Strasse sei überdimensioniert.

### **E. 4.1**

Land ist nach Art. 19 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Art. 19 Abs. 2 RPG verpflichtet die Kantone zur Erschliessung der Bauzonen nach dem Erschliessungsprogramm und hält sie an, die Beiträge der Grundeigentümer zu regeln. Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG, SR 843) verlangt in Art. 6, dass die Kosten der Feinerschliessung für Bauland zu Wohnzwecken ganz oder zum überwiegenden Teil den Grundeigentümern zu überbinden sind. Art. 1 Abs. 1 der entsprechenden Verordnung (VWEG, SR 843.1) bestimmt den Mindestanteil, den die Gesamtheit der Grundeigentümer für Anlagen der Feinerschliessung zu bezahlen hat, auf 70 Prozent.

Das Bundesrecht bestimmt also den Begriff der Erschliessung, ohne diese im Einzelnen zu regeln (Eloi Jeannerat, in: Aemisegger / Moor / Ruch / Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG, Nutzungsplanung, Zürich 2016, Art. 19 Rz 1). Die anwendbaren gesetzlichen Grundlagen sind im kantonalen Recht zu schaffen. Dieses bestimmt im Rahmen der Vorgaben des Bundesrechts die Modalitäten, das Ausmass der Beitragspflicht und die Art der Abgaben der Grundeigentümer (Jeannerat, a.a.O., Rz 66 ff.; Walter Haller / Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Zürich 1999, S. 165).

### **E. 4.2**

Das kantonale Erschliessungsrecht bestimmt in § 108 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), dass die Gemeinden von den Grundeigentümern angemessene Beiträge an die Kosten von öffentlichen Erschliessungsanlagen (Strasse, Wasser- und Abwasserleitungen) zu verlangen haben, wenn die Anlagen für die Grundstücke Mehrwerte oder Sondervorteile schaffen (Abs. 1). Für Anlagen der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung werden Erschliessungsbeiträge nur in Baugebieten erhoben, die neu erschlossen werden (Abs. 2). Ausführungsbestimmungen erlässt der Kantonsrat (§ 117 PBG). Beiträge sind zu erheben für Anlagen, die den Grundeigentümern einen geldwerten Vorteil verschaffen, der über das hinausgeht, was ein Werk der Allgemeinheit bringt. Erschliessungsbeiträge unterliegen als Vorzugslasten dem Kostendeckungs- und dem Äquivalenzprinzip. Entstehen Mehrwerte oder Sondervorteile, sind diese grundsätzlich vom Eigentümer abzugelten und nicht von der Allgemeinheit zu tragen (SOG 2013 Nr. 33 E. 5.2).

Die kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und ■gebühren (GBV, BGS 711.41) vollzieht die Vorschriften des PBG und des Bundesrechts. Sie erlaubt den Gemeinden, in ihren Reglementen in gewissen Fällen vom kantonalen Recht abweichende Bestimmungen zu erlassen, insbesondere die Mindestansätze für die Beiträge anzuheben (§ 2 GBV). § 6 GBV bestimmt, dass die Eigentümer von Grundstücken, die durch den Neubau ■ bei Verkehrsanlagen auch durch Ausbau und Korrektion ■ einer öffentlichen

Erschliessungsanlage Mehrwerte oder Sondervorteile erhalten, der Gemeinde dafür Beiträge zu leisten haben.

Die Beitragspflicht und die voraussichtliche Höhe der einzelnen Beiträge sind in einem Beitragsplan festzulegen (§ 9 GBV). Der gesamthaft von den Grundeigentümern zu übernehmende Anteil an die Erschliessungskosten ist nach der massgebenden Fläche zu verteilen, wobei diese mit den Ausnutzungsziffern bzw. den Ausnutzungsfaktoren zu multiplizieren ist (§ 10 GBV). Die einbezogene Fläche ist bis zu einer vom Gemeinderat zu bestimmenden, dem Grundstück nach den Zonenplan üblicherweise entsprechenden Bautiefe voll und darüber hinaus mindestens mit der Hälfte der erschlossenen Fläche zu berechnen (§ 11 GBV).

#### **E. 4.3**

Die Einwohnergemeinde hat in ihrem Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. [...], festgelegt, dass in Beitragsplänen für alle übrigen Zonen, zu welchen sowohl die Wohnzone [...] wie die Kernzone gehören, eine Bautiefe von 30 m gilt). Für Erschliessungsstrassen gilt nach § 12 ein Beitragssatz von 80 %, für den Neubau einer Kanalisationsanlage ein Satz von 70 % und bei einer Wasserversorgungsanlage 70 % einer Normalwasserleitung von 125 mm Durchmesser. Im Anhang zum Reglement sind die Strassen klassiert, der [...]weg als Erschliessungsstrasse.

#### **E. 5**

Mit Eingabe vom 1. Juni 2018 gelangte auch C. \_\_\_ als Vertreter von B. \_\_\_ an die Schätzungskommission und verlangte eine Richtigstellung der im Urteil erwähnten Grundbuchnummern der Grundstücke mit neuer «Einsprachefrist». Mit Eingabe vom 6. Juni 2018 gelangte er nach einer abschlägigen Antwort der Vorinstanz an das Verwaltungsgericht und verlangte die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils. Auf Verlangen des Gerichts reichte er innert der gesetzten Frist ein unterzeichnetes Exemplar der Beschwerde ein.

#### **E. 5.1**

Beitragspflichtige Verkehrsanlagen sind Strassen, Fusswege und Trottoirs (§ 38 GBV). Für Erschliessungsstrassen und Fusswege sind nach kantonalem Recht mindestens 80 % der Kosten den Grundeigentümern zu belasten (§ 42 GBV). Die Gemeinde hat diesen Ansatz nicht erhöht (oben Erw. 4.3). Erschliessungsstrassen sind nach § 40 GBV Strassen, die der parzellenweisen Erschliessung eines Quartiers oder einer Gesamtüberbauung dienen, Sammelstrassen solche, die den Verkehr der einzelnen Erschliessungsstrassen sammeln und ihn den Hauptstrassen zuführen. Zu den beitragspflichtigen Erstellungskosten einer Strasse gehören nach § 14 GBV neben den Bau-, Einrichtungs- und Gestaltungskosten der Strasse u.a. auch die Kosten des Landerwerbs und die Kosten der Strassenbeleuchtung inklusive Stromkabel.

#### **E. 5.2**

Der [...]weg als Sackgasse dient der Erschliessung der an ihn anstossenden Grundstücke, ebenso nach dem gültigen Erschliessungsplan (oben Erw. 3) derjenigen (des nördlichen Teils) der Parzelle Nr. [...] (und der Parzelle Nr. [...]). Beide Grundstücke der Beschwerdeführer werden also durch den [...]weg erschlossen und sind deshalb zu Recht im Beitragsplan für die Strasse aufgenommen. Die Abgrenzung der Bautiefe von 30 m wurde

korrekt vorgenommen und die weiter von der Strasse weg liegenden Grundstücksteile des Grundstücks Nr. [...] nur zu 50 % einberechnet. Beim Grundstück Nr. [...] wurde, wohl entsprechend der bestehenden Bebauung, eine Trennlinie gezogen, sodass die einbezogene Fläche deutlich weniger als die Hälfte des Grundstücks umfasst; auf einen Einbezug der weiteren Fläche (allenfalls zu 50 % bis zur Mittellinie zur Hauptstrasse) wurde verzichtet. Die in den Plan einbezogenen Flächen der Grundstücke der Beschwerdeführer wurden mit den entsprechenden Ausnutzungsziffern (AZ) multipliziert.

Beim [...]weg handelt es sich nach dem Anhang zum Reglement der Gemeinde (oben Erw. 4.3) um eine Erschliessungsstrasse, und er erfüllt auch tatsächlich ausschliesslich diese Funktion, ist er doch als Sackgasse ausgestaltet und dient einzig der strassenmässigen Erschliessung der umliegenden Grundstücke bzw. des nachträglich eingezonten Landes.

### **E. 5.3**

Die Strassenbeleuchtung gehört von Gesetzes wegen zu den Kosten des Strassenbaus (oben Erw. 5.1), was nicht bestritten ist. Die tatsächlich ausgeführte Beleuchtung mit 5 kleinen Kandelabern auf einer Strassenlänge von ca. 140 m ist der Situation angepasst und entspricht nach der von der Gemeinde beigebrachten Auskunft der Elektroplanerin dem heutigen Standard und den Normen der Schweizer Licht Gesellschaft. Wie schon der Name des Leuchten-Typs Mini Luma sagt und aus den vom Beschwerdeführer eingereichten Fotos ersichtlich ist, handelt es sich um eher kleine Leuchten, die für Fusswege, Trottoirs und kleinere Strassen geeignet sind. Sie funktionieren mit stromsparenden LED-Modulen und beleuchten primär die Strasse, nicht die Umgebung. In der Nacht wird die Leistung auf 50 % gedimmt. Dass beim tiefer gelegenen rückwärtigen Grundstücksteil der Liegenschaft des Beschwerdeführers die letzte Leuchte noch etwas Licht wirft, trifft zu, spricht aber nicht gegen die Notwendigkeit der Strassenbeleuchtung.

### **E. 5.4**

Dass auch die Kosten des Landerwerbs zu den beitragspflichtigen Strassenbaukosten gehören, steht ebenfalls ausdrücklich im Gesetz (oben Erw. 5.1). Auch das Grundstück Nr. [...], bestehend aus den früheren Grundstücken Nr. [...] und [...], welches im Eigentum der Gemeinde steht und nun der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeschlagen ist, gehört zum nutzbaren Bauland und musste von der Gemeinde erworben werden. Mit der Abtretung eines Teils dieses Landes zu öffentlichem Strassenareal verliert auch dieses Teilstück des Grundstücks seine Qualität als Bauland und kann künftig nicht mehr als solches genutzt werden. Wenn im Beitragsverfahren für den Strassenbau dafür ein Preis von CHF 200.00 pro m<sup>2</sup>eingesetzt ist, erscheint das jedenfalls nicht übersetzt. Wohl befand sich das Land schon vor dem Ausbau der Strasse im Eigentum der Gemeinde, nachdem diese das Grundstück Nr. [...] offenbar schon [...] kaufte. Sie kaufte damals allerdings das ganze Grundstück als erschlossenes Bauland und verliert nun einen Teil davon an die öffentliche Strasse. Die Strasse steht zwar auch in ihrem Verwaltungsvermögen, ist aber baulich nicht mehr nutzbar und hat keinen wirtschaftlichen Wert mehr; sie kann nicht mehr als Bauland genutzt oder veräussert werden. Da die Grundeigentümer, die von einer Erschliessungsstrasse profitieren, diese auch grösstenteils zu bezahlen haben, ist es korrekt, wenn die an den Strassenbau [...]weg Beitragspflichtigen den Landerwerb als Teil der Strassenbaukosten auch insoweit zu tragen haben, als das Land von der Gemeinde stammt und von der Gesamtheit der Steuerpflichtigen bezahlt wurde.

### **E. 5.5**

Das (heutige) Grundstück Nr. [...] der Gemeinde liegt nach gültiger aktueller Ortsplanung (genehmigt mit RRB Nr. [...]) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA). Vorher befand es sich in der Wohnzone [...]. In der Beitragsberechnung ist das Grundstück der Gemeinde mit der AZ 0.35 der [...] aufgeführt (Urk. 9d der Gemeinde, Akten Schätzungskommission). Bei Grundstücken in der öBA beträgt nach dem Grundeigentümerreglement der Gemeinde der massgebende Ausnützungsfaktor 0.7.

Im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren ist nach ständiger Praxis grundsätzlich das Recht anzuwenden, wie es im Zeitpunkt des Entscheides gilt, und auf die Sachlage, wie sie sich zu diesem Zeitpunkt präsentiert, was insbesondere aus dem Recht, Noven bis zum Schluss des Beweisverfahrens in das Verfahren einzubringen, hervorgeht. Aus dem kantonalen Bau- und Planungsrecht ergibt sich nichts Abweichendes. § 158 PBG bestimmt einzig, dass alle beim Inkrafttreten dieses Gesetzes hängigen Verfahren und Fälle nach den Grundsätzen dieses [neuen] Gesetzes behandelt und entschieden werden, sofern in den Ausführungserlassen nichts Anderes geregelt ist. In § 53 GBV (bzw. damals KER) ist die vorliegende Situation nicht geregelt, bezieht sie sich doch nur auf das Verhältnis zwischen kantonalem und kommunalem Recht, nicht aber zwischen älterem und neuerem kommunalem Recht (SOG 1981 Nr. 25). Nach kantonalem Recht ist demnach auf die Rechtslage und die tatsächliche Situation abzustellen, wie sie im Zeitpunkt des Entscheides bestehen, also auf die Zugehörigkeit des Grundstücks Nr. [...] zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Im Gemeinderecht findet sich im Grundeigentümerbeitragsreglement die Bestimmung, dass der Gemeinderat die Erschliessungsbeiträge des Grundeigentümers der neuen Nutzung anpassen kann, wenn die Ausnützungsziffer eines Grundstücks durch den nachträglichen Erlass eines Gestaltungsplanes zwischen Auflage des Beitragsplanes und Abrechnung eine Erhöhung erfährt. Diese Bestimmung ist zwar nicht direkt anwendbar, zeigt aber klar den Willen des kommunalen Gesetzgebers, dass in der Zwischenzeit ■ zwischen Auflage des Beitragsplans und Abrechnung - geänderte Voraussetzungen im Beitragsrecht möglichst Anwendung finden sollen.

Schliesslich ist festzuhalten, dass die 1. öffentliche Auflage der neuen Ortsplanung bereits vom [...] November 2016 bis [...] Dezember 2016 erfolgte, während die Beitragspläne [...]weg erst nachher aufgelegt wurden, nämlich vom [...] Dezember 2016 bis [...] Januar 2017, also in einem Zeitpunkt, als schon absehbar war, dass das Grundstück Nr. [...] umgezont werden würde. Ein Belassen und Abrechnen mit den tieferen Werten der früher geltenden AZ des Gemeindegrundstücks wäre unter diesen Umständen wohl auch treuwidrig.

#### **E. 5.6**

Die Beschwerden erweisen sich somit in dieser Hinsicht als teilweise begründet; die Gemeinde wird in der definitiven Abrechnung für ihr Grundstück Nr. [...], soweit es in den Plan für den Strassenbau einbezogen ist, für die Berechnung der Beiträge der Beschwerdeführer die massgebende Fläche ihres Grundstücks mit dem Ausnützungsfaktor 0.7 statt 0.35 zu multiplizieren haben.

#### **E. 6**

Die Gemeinde stellte in ihrer Vernehmlassung vom 9. Juli 2018 die Anträge, auf die Beschwerde von C.\_\_\_\_ sei nicht einzutreten. Diejenige von A.\_\_\_\_ sei allenfalls teilweise und in dem Sinne gutzuheissen, dass die Grundstücknummer richtigzustellen sei; darüber

hinaus sei sie abzuweisen.

### **E. 6.1**

Bei Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung, wo nur neu erschlossene Baugebiete beitragspflichtig sind (oben Erw. 4.2), definiert die Grundeigentümerbeitragsverordnung die Neuerschliessung näher. Nach § 5 Abs. 3 GBV wird ein Gebiet im Sinne von § 108 Abs. 2 PBG neu erschlossen, wenn es bis anhin entweder gar keine (lit. a), keine öffentlichen (lit. b) oder keine der früheren Nutzungsplanung (lit. c) oder dem Gewässerschutzgesetz genügenden (lit. d) Erschliessungsanlagen aufweist.

### **E. 6.2**

Das Verwaltungsgericht hatte sich schon verschiedentlich mit der Auslegung von § 108 PBG bzw. § 5 Abs. 3 GBV zu befassen. Im publizierten Entscheid SOG 1999 Nr. 32 hielt es zur Auslegung dieser Vorschriften fest, dass im konkreten Fall die von der Gemeinde verfügbaren Beiträge an die Wasser- und die Abwasserleitungen aufgehoben würden, weil die Liegenschaft bereits überbaut und an die Leitungsnetze der Gemeinde angeschlossen war, und zwar entsprechend dem alten GKP von 1964. Eine Aufteilung der Einfamilienhausliegenschaft in eine überbaute und eine unüberbaute Hälfte lehnte das Gericht im beurteilten Fall auf Grund der geografischen Lage, der Grundstücksfläche (total 11 a) und der baulichen Nutzungsmöglichkeit (Gebäudehöhe 5.5m, Ausnutzungsziffer 0,35) ab.

In einem neueren Entscheid schützte das Gericht eine Beitragserhebung für eine neue Kanalisationsleitung, welche ein insgesamt etwa 64 Aren grosses unüberbautes Baugebiet mitten in überbautem Gebiet erschloss, weil die dort liegenden Grundstücke und Grundstücksteile in der zweiten Bautiefe lägen und sowohl strassen- wie kanalisationsmässig unerschlossen und auf die neuen Erschliessungsanlagen angewiesen wären; es handle sich nicht nur um eine einzelne kleinere Parzelle für eine bis zwei Wohneinheiten, sondern um ein räumlich zusammenhängendes Gebiet, das insgesamt Platz für etwa ein Dutzend Einfamilienhäuser oder doppelt so viele Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern böte. Auch der erheblich tiefer gelegene Grundstücksteil der Beschwerdeführerin dürfe einbezogen werden, weil er in der zweiten Bautiefe liege, selber etwa 15 Aren umfasse und für seine selbständige Nutzung auf die neuen Erschliessungsanlagen im Süden angewiesen sei. Hinsichtlich Wasserversorgung war das Gebiet als bereits erschlossen betrachtet worden (VWBES.2017.199, publiziert in der Urteilsdatenbank «<https://gerichtsentscheide.so.ch>»).

Im Entscheid vom 13. November 2017 schützte das Gericht eine Beitragserhebung für eine zu einer Einfamilienhausparzelle hinzugekaufte angrenzende unüberbaute Parzelle, weil diese nach den aktuellen wie den früheren Plänen sowohl für die strassenmässige Erschliessung wie kanalisationsmässig auf die neue Strasse und die darin verlegte Kanalisation angewiesen sei, da sie zu einem grösseren bisher nicht überbauten Gebiet am Rande des Siedlungsgebiets gehöre (VWBES. 2016.429, publiziert in der Urteilsdatenbank «<https://gerichtsentscheide.so.ch>»).

In einem andern neuern Entscheid hob das Gericht eine Beitragsverfügung für einen Beitrag an eine neue Wasserleitung auf, weil das grössere Grundstück, welches mittels Gestaltungsplan zu überbauen war, in einer Ecke im südwestlichen Grundstücksteil bereits mit einem Hydrant versehen war, zu welchem eine Wasserleitung führte, an welche die

Überbauung angeschlossen werden könnte, zumal das Grundstück im Norden an eine Strasse ansties, in welcher sich ebenfalls bereits eine Wasserleitung befand, an welche angeschlossen werden konnte. Das ganze Grundstück mit einer einbezogenen Fläche von total ca. 66 Aren war zudem unbestrittenermassen hinsichtlich Strassen und Kanalisation seit langem vollständig erschlossen, weshalb es nicht um die Erschliessung eines neuen Baugebiets gehen konnte (Urteil VWBES.2016.94 vom 11. Januar 2017, SOG 2017 Nr. 14).

### **E. 6.3**

Im vorliegenden Fall wird mit der Erschliessung [...]weg ein Baugebiet von insgesamt etwa 60 (Wasser) bis 80 (Strasse) Aren Bauland erschlossen. Es handelt sich um bisher unerschlossenes Land in der Bauzone, welches zumindest grösstenteils erst mit dieser Erschliessung überbaubar und damit zu vollwertigem Bauland wird. Die nun ausgeführten Erschliessungsanlagen waren bzw. sind in den entsprechenden Plänen (Zonen- und Teilzonenplan, Strassen- und Baulinienplan, Genereller Entwässerungsplan und Generelle Wasserversorgungsplanung, vgl. oben Erw. 3.2 bis 3.5) als erstmals neu zu erstellende öffentliche Erschliessungsanlagen vorgesehen und wurden nun dementsprechend gebaut. Vorher bestand für dieses Teilgebiet gar keine bzw. keine öffentliche Erschliessung, jedenfalls was die Parzellen oder selbständig bebaubaren Parzellenteile betrifft, die nicht direkt an die Hauptstrasse anstossen. Eine Beitragserhebung ist also grundsätzlich für das Gebiet auch für Kanalisations- und Wasserleitungen zulässig. Im Folgenden ist für die beiden Grundstücke der Beschwerdeführer einzeln zu prüfen, wie es sich diesbezüglich genau verhält.

### **E. 7**

Die Beschwerdeführer liessen sich mit Eingaben vom 25. bzw. 29. Juli 2018, die Gemeinde am 14. August 2018 noch einmal vernehmen. Auf Verlangen des Gerichts reichte der Vertreter Ende Oktober 2018 noch eine aktuelle Vollmacht ein.

## **II.**

### **E. 7.1**

Hinsichtlich des Beitrags an die Abwasserleitungen ist beim Grundstück Nr. [...] des Beschwerdeführers davon auszugehen, dass eine zusätzliche Baute auf dem in den Plan einbezogenen Teilgebiet von 236 m<sup>2</sup> unter Umständen von den neuen Leitungen profitieren könnte, wäre doch jedenfalls für das Meteorwasser ein Anschluss problemlos möglich. Das Teilgebiet, welches in den Beitragsplan einbezogen ist, entspricht auch dem GEP, welcher grundsätzlich für die Beitragspläne in Bezug auf die Abwässer massgebend ist (§ 12 Abs. 3 GBV). Allerdings ist die Teilfläche so gering ■ sie macht etwa 1/5 des Grundstücks aus und beträgt lediglich 236 m<sup>2</sup>■, dass eine selbständige Überbauung kaum in Frage kommt, wenn sie auch angesichts der AZ von 0,9 nicht vollständig ausgeschlossen ist. Entsprechend der bisherigen Rechtsprechung ist bei diesem Grundstücksteil nicht davon auszugehen, dass es sich um einen Teil des unerschlossenen und unüberbauten Neubaugebiets handelt, das mit der Erschliessung [...]weg erst erschlossen wird. Vielmehr handelt es sich um einen kleinen Restteil der längst überbauten und von der Hauptstrasse erschlossenen Parzelle, welche insgesamt nur 11 Aren umfasst. Auf die Abgrenzung im GEP kann im konkreten Fall nicht abgestellt werden, richtet sich dieser doch immer noch nach dem Entwurf des Zonenplanes, nach welchem die nun in den Beitragsplan aufgenommene Teilfläche der Reservezone zugeschlagen worden wäre (vgl. oben Erw. 3.5), der aber auf Einsprache hin

nicht rechtskräftig wurde. Rechtskräftig wurde vielmehr, wie bereits dargestellt, der Teilzonenplan [...]weg, nach welchem das ganze Grundstück Nr. 464, welches in der Zwischenzeit entsprechend der nun realisierten Zonenzuteilung parzelliert worden war, der Kernzone zugewiesen wurde. Wäre der Zonenplan von Anfang an so aufgelegt worden, wäre im GEP mit ziemlicher Sicherheit die Grenze des Teilbezugsgebiets auf die Grundstücks- und Zonengrenze gelegt worden.

Das bedeutet, dass das Grundstück Nr. [...] des Beschwerdeführers aus dem Beitragsplan für die Kanalisation zu entlassen ist. Die Beschwerde ist in diesem Punkt gutzuheissen, ohne dass auf die weiteren Rügen einzugehen ist. Die Entlassung aus dem Beitragsgebiet entspricht auch der Behandlung der andern Parzellen südlich des [...]wegs.

7.2.1 Was das gemeinsame Grundstück Nr. [...] angeht, ist hingegen klar, dass dieses auf die neuen Abwasserleitungen angewiesen ist, sowohl auf die Schmutzwasserleitung wie auf die Meteorwasserableitung. Eine Alternative gibt es für dieses Grundstück nicht.

7.2.2 Die Vorinstanz hat in ihrem diesbezüglich ungenau redigierten Urteil festgehalten, dass «im provisorischen Beitragsplan Wasser die zweite Bautiefe (GB [...] Nr. [...]) zu 50% zu berücksichtigen ist». Bei der angegebenen Grundstücksnummer handelt es sich um einen offensichtlichen Verschieb, drehte sich doch das Verfahren nie um das Grundstück Nr. [...], die westliche Nachbarparzelle, sondern um die Grundstücke Nr. [...] des Beschwerdeführers und Nr. [...] des Beschwerdeführers und der Beschwerdeführerin. Eine Beitragsreduktion für das Nachbargrundstück konnte nicht Thema der Beschwerde sein, hätte dies doch nicht zu einer Entlastung der Beschwerdeführer führen können, sondern im Gegenteil zu einer Mehrbelastung ihrer Grundstücke.

Die Schätzungskommission hat zudem die Beitragsverfahren hinsichtlich Wasser und Abwasser in Erw. 3.2 ihres Urteils vermischt und nur den Beitragsplan Wasser in das Dispositiv übernommen, während sie sich in der Erwägung (auch) auf die Abwasserleitung(en) bezieht.

7.2.3 Materiell ist den Überlegungen der Vorinstanz in diesem Punkt jedoch zu folgen: Die Beitragsfläche in der zweiten Bautiefe ist nach Gesetz und ständiger Praxis auch bei Abwasserleitungen - wie bei Wasserleitungen, dazu sogleich in Erw. 7.3 - nur zu 50% in den Beitragsplan einzubeziehen; die entsprechende Vorschrift von § 11 Abs. 1 GBV gilt für alle Beitragsverfahren, nicht nur für Verkehrsanlagen. Die in den Plan einbezogene Fläche des Grundstücks Nr. [...] ist also, soweit sie in der zweiten Bautiefe (ab den Leitungen bzw. der südlichen Grundstücksgrenze gemessen) liegt, bei der Beitragsberechnung nur zu 50% als massgebende Fläche zu berücksichtigen.

7.2.4 Worin die sonst für dieses Grundstück vorgebrachte Ungleichbehandlung gegenüber den andern in den Beitragsplan einbezogenen Grundstücke liegen soll, ist unerfindlich. Das leicht geneigte Grundstück (Hanglage) liegt an seiner Nordgrenze auf einer Höhe über Meer von etwa 474 m, während es in seiner Südwestecke an der Oberfläche noch eine Höhe von etwa 468 m aufweist (vgl. Geodaten auf dem öffentlich zugänglichen SO!GIS). Dazwischen fällt es ziemlich regelmässig ab. Auch wenn die Kanalisationsleitung, wie geltend gemacht wird, bloss knapp einen Meter unter der Erdoberfläche läge, ist also ein Anschluss an die Abwasserleitungen überall problemlos möglich, ohne dass Abwasser gepumpt werden muss. Nach dem von der Gemeinde eingereichten Plan des ausgeführten Werks liegt die Kanalisation in der Südwestecke des Grundstücks 1.77 m unter der Erdoberfläche. Sogar Schmutzwasser aus einem Untergeschoss kann deshalb im freien Gefälle abgeführt werden,

wenn die Baute im Hinblick darauf geplant und platziert wird, beträgt doch die ausnutzbare Niveaudifferenz ohne Terrainanpassung (Aufschüttung) oder leicht erhöhtem Erdgeschoss schon im südlichen Teil des Grundstücks rund 1.5 bis 2 Meter an der Erdoberfläche.

7.2.5 Dass das anfallende Sauberwasser, welches abzuführen ist, in die grosse Leitung, in welcher der [...]bach verläuft, einzuleiten ist, belastet die Beschwerdeführer nicht zusätzlich, ist doch entsprechend den Vorschriften des Gesetzes zur Beitragsberechnung nur eine Normalleitung mit einem Kaliber von 250 mm gerechnet worden.

8.1 Für den Beitragsplan Wasser gilt hinsichtlich des Grundstücks des Beschwerdeführers das oben in Erw. 7.1 zur Entwässerung Geschriebene. Die in den Plan einbezogene Grundstücksteilfläche von 236 m<sup>2</sup> ist aus dem Bezugsgebiet zu entlassen, da sie Teil der überbauten und erschlossenen Parzelle von insgesamt ca. 11 Aren ist und zu klein, um als selbständig bebaubarer Parzellenteil zu gelten, im Unterschied zu den Grundstücksteilen auf den angrenzenden Nachbargrundstücken, wo denn teilweise auch bereits neue Bauten geplant sind.

8.2 Auch für das Grundstück GB Nr. [...] kann hinsichtlich des Beitragsplans Wasser auf das oben in Erw. 7.2 zur Entwässerung Geschriebene verwiesen werden. Das Grundstück wird durch die neue Wasserleitung erstmals erschlossen. Wie die Vorinstanz inhaltlich richtig festgestellt hat, ist auch beim Beitragsplan Wasser die zweite Bautiefe ab der Leitung bzw. der südlichen Grundstücksgrenze gemessen nur zu 50 % in die Beitragsberechnung einzubeziehen.

## **E. 9**

Die übrigen Vorschriften des kantonalen und des kommunalen Rechts zur Bemessung der Beiträge sind alle eingehalten. Es steht auch ausser Frage, dass Beiträge von ca. CHF 25.00/m<sup>2</sup> für die neue Strasse, ca. CHF 16.50/m<sup>2</sup> für die Entwässerung und ca. CHF 6.50/m<sup>2</sup> für die Erschliessung mit Wasser, immer gerechnet pro Quadratmeter effektiv erschlossenen Baulandes, als günstige Erschliessung gelten und jedenfalls vor dem Äquivalenzprinzip standhalten.

## **E. 10**

Ob die Gemeinde, die gesamte Planung neu aufzulegen hat oder ohne Neuauflage auch weitere Grundstücke zur Berechnung der Beiträge nur teilweise einbeziehen, und allfällige Mehrbeträge weiterbelasten kann, ist hier nicht zu entscheiden. Da die andern Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer keine Beschwerde geführt haben, erscheint dies zumindest zweifelhaft, insbesondere wenn dadurch für die Beschwerdeführenden grössere Beiträge resultierten und nicht die Gemeinde diese Mehrbeträge übernimmt. Die übrigen Beitragspflichtigen können jedenfalls keinen Anspruch auf Gleichbehandlung geltend machen, wenn sie nicht Beschwerde geführt, sondern die Beiträge entsprechend den aufgelegten Plänen akzeptiert haben.

## **E. 11**

Zusammenfassend ist also festzuhalten, dass die Beschwerden teilweise gutzuheissen sind. Das Urteil der Schätzungskommission ist aufzuheben und die Beitragspläne und Beitragsberechnungen [...]weg sind wie folgt abzuändern:

Im Beitragsplan Strasse inkl. Beleuchtung bzw. der entsprechenden Beitragsberechnung ist die einbezogene Teilfläche des Grundstücks der Einwohnergemeinde mit einer AZ von 0.70 statt 0.35 zu rechnen, was zu einer massgebenden Fläche von 726 m<sup>2</sup> führt; die

Berechnung der Beiträge ist entsprechend anzupassen.

In den Beitragsplänen Kanalisation und Wasser ist die einbezogene Teilfläche von 236 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. [...] aus der Beitragspflicht zu entlassen; der Eigentümer des Grundstücks hat an die neuen Leitungen keine Beiträge zu bezahlen. Beim Grundstück Nr. [...] ist eine zweite Bautiefe auszuscheiden, die massgebende Beitragsflächen sind entsprechend zu reduzieren und die für das Grundstück zu leistenden Beiträge neu zu berechnen.

Im Übrigen sind die Beschwerden abzuweisen.

12.1 Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten zu verlegen. Die Beschwerde von A.\_\_\_\_ erweist sich hinsichtlich seines Grundstücks als grösstenteils begründet. Hinsichtlich des gemeinsamen Grundstücks Nr. [...] erweist sich seine Beschwerde als teilweise begründet. Als teilweise begründet erweist sich auch die Beschwerde von B.\_\_\_\_. Die Verfahrenskosten, welche insgesamt auf CHF 2'000.00 für das vereinigte Beschwerdeverfahren festzusetzen sind, sind deshalb hinsichtlich des Grundstücks Nr. [...] zu 9/10 von der Gemeinde zu tragen, zu 1/10 von A.\_\_\_\_. Hinsichtlich des Grundstücks Nr. [...] sind die Kosten zu 6/10 von der Gemeinde und zu 4/10 von der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdeführer zu tragen. Das führt insgesamt zu folgendem Kostenverteiler für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren: A.\_\_\_\_ hat insgesamt Kosten von CHF 300.00 zu tragen, B.\_\_\_\_ Kosten von CHF 200.00 und die Gemeinde Kosten von CHF 1'500.00.

12.2 An die vorinstanzlichen Kosten von CHF 1'700.00 haben der Beschwerdeführer und die Beschwerdeführerin je CHF 100.00 zu bezahlen, die Gemeinde CHF 600.00. Die restlichen Kosten hat der Staat Solothurn zu tragen.

12.3 Parteientschädigungen sind weder für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren noch für das Verfahren vor der Schätzungskommission zu leisten, zumal die mehrheitlich obsiegenden Beschwerdeführer nicht anwaltlich vertreten waren.

Demnach wird erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerden wird das Urteil der Kantonalen Schätzungskommission vom [...] aufgehoben. Die provisorischen Beitragspläne und ■berechnungen der Erschliessung [...]weg der Einwohnergemeinde sind wie folgt abzuändern:

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