

SO_GERICHTE VWBES.2021.267 vom 29. September 2022

SO Obergericht, 2022-09-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2021.267

FR: SO_GERICHTE VWBES.2021.267 du 29 septembre 2022

IT: SO_GERICHTE VWBES.2021.267 del 29 settembre 2022

Erwägungen

E. 1

Anfang 2019 legte die Einwohnergemeinde (EG) B.____ die provisorischen Beitragspläne und ■berechnungen des Projekts «Ausbau am [...]» erstmals öffentlich auf. Dagegen wurden acht Einsprachen erhoben. Der Gemeinderat beschloss, den Beitragsplan für die Strasse auf die [...]gasse und bis zur Bauzonengrenze hin auszudehnen und Ermässigungen der Beiträge vorzusehen. Die Pläne wurden erneut öffentlich aufgelegt. Gegen diese zweite Planaufgabe gingen wiederum acht Einsprachen ein. Zur Einsprache der A.____ wurde v.a. festgehalten, der vorliegende Strassenausbau sei nicht primär wegen deren Bauprojekt auf dem Grundstück GB B.____ Nr. 3333 erfolgt, auch wenn ein gewisser Zusammenhang bestehe. Im vorliegenden Projekt würden die Randabschlüsse und die Koffierung der Strasse «Am [...]» neu erstellt. Zudem werde die Strasse verbreitert. Die Verbreiterung erfolge auch auf einem Teil der [...]gasse. Weiter sei die Erschliessung zu den Grundstücken verbessert worden. Daher erhalte die A.____ aufgrund des Strassenausbaus einen Mehrwert oder Sondervorteil und sei damit beitragspflichtig. Der Eigentümer des Grundstücks GB B.____ Nr. 4444 (Hotel [...]) erhalte dagegen weder einen Mehrwert noch einen Sondervorteil durch den Teilausbau der [...]gasse, weshalb keine Beitragspflicht bestehe.

Am 8. Januar 2021 wies die EG B.____ alle Einsprachen ab, soweit sie darauf eintrat. Sie hielt an den Beitragsplänen (Kanalisation und Strasse) und der provisorischen Berechnung der Erschliessungsbeiträge fest.

2.1 Am 21. Januar 2021 gelangte der Vertreter der A.____ an die Kantonale Schätzungskommission. Es wurde beantragt, der überarbeitete, provisorische Beitragsplan Strassenausbau «Am [...]» sei aufzuheben. Die Beitragsflächen seien ohne Einbezug eines Teilausbaus der [...]gasse nach dem zuerst eröffneten provisorischen Beitragsplan festzulegen. Eventuell sei bei einem Einbezug eines Teilausbaus der []gasse auch eine Teilfläche von GB B.____ Nr. 4444 miteinzubeziehen, analog zu GB Nr. 3333. Der zuerst eröffnete Beitragsplan sei in jeder Hinsicht korrekt erstellt worden. Wegen der Einsprachen sei dieser Beitragsplan sodann offenbar aus politischen Gründen überarbeitet worden. Dadurch seien die Beiträge der Beschwerdeführerin erhöht worden. Für die Berechnung der Erschliessungsbeiträge dürfe nur derjenige Strassenabschnitt massgebend sein, der bis zum westlichen Ende des Strassendreiecks im Grenzbereich «Am [...]/[...]gasse» führe. Es stelle sich die Frage nach der Rechtsgrundlage für den umstrittenen Strassenausbau gemäss Kreditbeschluss der Gemeinde vom 25. Juni 2018. Sodann sei GB B.____ Nr. 4444 ([]) bei der vorliegenden Erschliessungsbeitragsberechnung miteinzubeziehen. Die EG B.____ beantragte die Abweisung der Beschwerde und hielt an den angefochtenen Verfügungen fest.

2.2 Die Schätzungskommission erwog namentlich Folgendes:

2.2.1 Nach der Rechtsprechung könne beim Ausbau einer Erschliessungsanlage ein beitragspflichtiger Sondervorteil entstehen, wenn die Erschliessung dadurch wesentlich verbessert werde. Eine solche wesentliche Verbesserung liege u.a. dann vor, wenn eine bestehende Strasse im Sinn einer neubauähnlichen Umgestaltung «abgebrochen» und in besserer Qualität mit neueren Methoden an gleicher Stelle neu gebaut werde. Nach ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts löse auch eine bloss teilweise Erneuerung des Strassenunterbaus eine Beitragspflicht gemäss § 7 Abs. 2 der Kantonalen Verordnung über die Grundeigentümerbeiträge und ■gebühren (GBV; BGS 711.41) aus, wenn die Kosten der neuen Kofferung einen namhaften Anteil der Gesamtaufwendungen ausmachen würden. Diese Praxis sei durch das Bundesgericht mehrfach bestätigt worden. Das Vorliegen einer Verbesserung sei bei einer Strasse bejaht worden, die stark bombiert gewesen sei, tiefe Spurrinnen und einen gerissenen Deckbelag mit Flickern und Löchern aufgewiesen habe, deren Unterbau nur aus einem Steinbett bestanden habe und nicht frostsicher gewesen sei (BVR 2007, S. 70 ff., S. 75). Beitragspflichtig sei nach dem Berner Verwaltungsgericht auch die Sanierung einer Strasse mit ca. 20 cm hohem Naturbelag, auf dem eine Asphaltsschicht aufgezogen worden sei (BVR 2007, S. 77).

Hier sei entgegen der Auffassung der Gemeinde kein relevanter Mehrwert erkennbar. Zwar sei der Einlenker im westlichen Teil der Strasse vergrössert worden. Die Strassenverbreiterung sei aber minimal; die bereits vorhandenen Randsteine würden an die Grundstücksgrenzen gelegt. Dass sich zwei Fahrzeuge auf der Strasse kreuzen können, erscheine nicht ohne weiteres als möglich; sie müssten auf die Vorplätze der privaten Grundstücke ausweichen. Das vorliegende Strassenbauprojekt stehe offensichtlich im Zusammenhang mit dem Bau der Werkleitungen. Den Akten liege kein technischer Bericht eines Ingenieurs bei; daraus wäre allenfalls ersichtlich, ob die Kofferung der Strasse untersucht worden und diese zu ersetzen sei. Dass eine neue Strassenkofferung notwendig gewesen sei, sei aus den Unterlagen nicht erkennbar. Wohl seien Stellriemen gesetzt worden. Diese und eine Entwässerung der Strasse seien aber bereits vorhanden gewesen. An den Strassenbau seien keine Beiträge geschuldet.

2.2.2 Im Weiteren sei die Beitragspflicht für die Kanalisation bzw. die Schmutz- und Meteorwasserleitung zu prüfen. Die Beschwerdeführerin (A.____) sei laut Gemeinde für ihre drei Grundstücke GB Nrn. 3333, 6666 und 7777 an die Kanalisation beitragspflichtig (Schreiben der Gemeinde vom 26. Februar 2020). Die A.____ habe in dieser Hinsicht zwar nichts eingewendet. Der Beitragsplan Kanalisation sei dennoch von Amtes wegen zu überprüfen.

Die Beitragspflicht an die Schmutz- und Meteorwasserleitungen als solche seien unbestritten. Die Leitung «Am [...]» sei neu erstellt worden. Zwar habe bereits eine private Erschliessungsanlage bestanden; neu entstehe aber eine öffentliche Anlage und damit ein Neuanschluss im Sinne von § 108 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Daraus resultiere eine Beitragspflicht nach § 5 Abs. 3 lit. b GBV ■ auch für diejenigen Grundeigentümer, die bereits an eine private Anlage angeschlossen gewesen seien. Die A.____ sei für ihre Grundstücke beitragspflichtig.

Es sei nicht erkennbar, weshalb der Beitragsplan Kanalisation nicht analog dem Beitragsplan Strasse erstellt worden sei. Dies gelte insbesondere für das Grundstück GB Nr. 3333, aber auch für die Parzelle Nr. 7777. Diese Grundstücke würden neu an die Kanalisation der Strasse angeschlossen. Zwar habe die Gemeinde bei der Berechnung der Kosten der Meteor- und Schmutzwasserleitung das Perimetersystem angewandt und nach

Bautiefen gewertet. Warum diese Wertung nicht entsprechend derjenigen bei der Strasse vorgenommen worden sei, sei indes nicht ersichtlich. Die Sache sei daher an die Gemeinde zur Neuberechnung im Sinne dieser Erwägungen zurückzuweisen. Ein neuer Beitragsplan brauche nicht aufgelegt zu werden. Es reiche aus, das zusätzliche (neue) Betreffnis mit einer Einsprachefrist entsprechend mitzuteilen (vgl. 19 GBV).

2.2.3 Die Schätzungskommission hiess die Beschwerden im Sinne der Erwägungen gut und hob den provisorischen Beitragsplan Strasse auf. Sie wies die Sache zur Neuberechnung des provisorischen Beitragsplans Kanalisation im Sinne der Erwägungen an die Einwohnergemeinde B.____ zurück.

E. 1.1

Die Beschwerden sind frist- und formgerecht erhoben worden. Sie sind zulässige Rechtsmittel, und das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung zuständig (vgl. § 17 GBV und § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12). Gemeinden sind zur Beschwerde legitimiert, wenn sie durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt werden und ein schutzwürdiges kommunales Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben (§ 12 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes, VRG, BGS 124.11). Die Einwohnergemeinde ist durch den angefochtenen Entscheid, der ihre Beitragsforderungen zum Teil aufhebt, formell beschwert und in ihren schutzwürdigen kommunalen Interessen als Beitragsgläubigerin betroffen. Die Beschwerdelegitimation der Einwohnergemeinde ist somit zu bejahen und auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.2

Fraglich könnte allenfalls die Legitimation der Beschwerdeführerin A.____ sein, hat sie doch alle Wohnungen ab GB Nr. 3333 an der [...]gasse verkauft und ist auch nicht mehr Eigentümerin von GB Nrn. 6666 und 7777. Allerdings haftet sie während fünf Jahren solidarisch mit den neuen Eigentümern für die Beiträge (vgl. § 20 Abs. 3 GBV), weshalb auch auf ihre Beschwerde grundsätzlich einzutreten ist.

2.1 Nach § 108 Abs. 1 PBG haben die Gemeinden von den Grundeigentümern angemessene Beiträge zu erheben, wenn ihren Grundstücken durch die Erstellung öffentlicher Erschliessungsanlagen Mehrwerte oder Sondervorteile erwachsen. Die Beitragspflicht entsteht nicht nur beim Neubau einer öffentlichen Erschliessungsanlage, sondern bei Verkehrsanlagen auch bei einem Ausbau oder einer Korrektur (§ 6 GBV). Die Verordnung definiert den Ausbau als «wesentliche Verbesserung oder Verbreiterung einer bestehenden Strasse, das erstmalige Auftragen eines Hartbelags oder die Erneuerung des Strassenunterbaus» (§ 7 Abs. 2 GBV). Unter Korrektur ist gemäss GBV die Veränderung der Linienführung der Verkehrsanlage oder die Umgestaltung des Strassenraumes zu verstehen (§ 7 Abs. 3 GBV). Für ordentliche Unterhaltsarbeiten, wie Belagserneuerungen, werden keine Beiträge erhoben (§ 8 GBV).

2.2 Strittig ist, ob es sich bei den von der Gemeinde durchgeführten Massnahmen um einen (beitragspflichtigen) Ausbau der Strasse oder um ordentlichen Unterhalt gehandelt hat. Der bisherigen Rechtsprechung lässt sich dazu namentlich Folgendes entnehmen:

2.2.1 SOG 1988 Nr. 25: Die Postackerstrasse bestand in ihrem alten Zustand seit Jahrzehnten; der ursprünglich von der Oensingen-Balsthal-Bahn erstellte Feldweg war im Verlauf der Zeit etwas verbreitert und begradigt und dann mit Spritzteerungen versehen worden. Infolge der starken Beanspruchung befand sich die Strasse in einem ziemlich

schlechten Zustand. Mit der Erneuerung erhielt sie einen neuen, homogenen und zeitgemäss frostsicheren Kieskoffer sowie erstmals einen dauerhaften, der Beanspruchung gewachsenen HMT-Belag. Zudem wurde die Strasse neu entwässert. Von blossen ordentlichen Unterhaltsarbeiten konnte nicht die Rede sein. Der Strassenkörper wurde im Grunde genommen völlig neu erstellt, konnte doch von der alten Strasse ausser einigen Randabschlüssen nichts weiterverwendet werden. Es war von einem beitragspflichtigen Strassenausbau auszugehen.

2.2.2 VWBES.2008.363: Die Erweiterung in den [...]weg war 1955 mit einem HMT-Belag versehen worden. Dass an den Belag Perimeterbeiträge bezahlt worden waren, war unwahrscheinlich und blieb unbewiesen. Der Sachverständige des Gerichts verwies auf die vorhandenen Frostschäden. Dies zeige, dass der Untergrund schlecht sei. Die Kofferung werde, soweit überhaupt vorhanden, nicht entwässert. Die Strasse weise Längsrisse auf. Man habe immer wieder Teer darüber «geschmiert». Der Untergrund habe nachgegeben. Es sei eine Kofferung von 50 bis 60 cm Dicke nötig und eine Sickerleitung, um das Wasser abzuführen und Glatteis zu vermeiden. Offenbar habe es sich früher um einen Feldweg gehandelt, der geteert worden sei. Auch in diesem Fall waren Beiträge geschuldet.

2.2.3 Die Regeste zu SOG 2013 Nr. 33 lautet: Wird eine bestehende Quartiererschliessungsstrasse erstmals mit einer frostsicheren Kofferung, einer eigentlichen Tragschicht, einem Deckbelag, Randabschlüssen und einer Entwässerung versehen, entsteht für die Grundeigentümer eine Beitragspflicht. Bei blossen Ausbauten oder Korrekturen bestehender Strassen ist indessen eine Reduktion der Beträge um mehr als 20 % geboten.

2.2.4 In SOG 2014 Nr. 20 wurde nochmals dargelegt, dass anders als bei einem Strassenneubau bei einem Ausbau oder einer Korrektur einer Strasse bereits in der Vergangenheit eine Erschliessung bestand. Der dem Eigentümer zufließende Vorteil fällt bei einem blossen Ausbau oder einer Korrektur daher in jedem Fall geringer aus, als wenn sein Grundstück erstmals durch einen Strassenneubau erschlossen würde. Aufgrund des Äquivalenzprinzips muss daher bei einem blossen Ausbau oder einer Korrektur eine Beitragsreduktion im Verhältnis zu den Kosten eines Neubaus erfolgen. Dies gilt unabhängig von der Frage, ob in der Vergangenheit bereits Perimeterbeiträge bezahlt worden sind.

Im Verfahren VWBES.2017.108 wurde für die [...]strasse Folgendes ausgeführt: Eine wesentliche Verbesserung liegt nach der Praxis unter anderem dann vor, wenn eine bestehende Strasse im Sinn einer neubauähnlichen Umgestaltung abgebrochen und in besserer Qualität mit neueren Methoden an gleicher Stelle neu gebaut wird. Schon eine Erneuerung des Strassenunterbaus löst nach solothurnischem Recht eine Beitragspflicht gemäss §

E. 3

Dagegen erhob die Einwohnergemeinde B.____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Der Hauptantrag lautete, das Urteil sei aufzuheben. Es gehe um einen Strassenausbau. Am [...] sei in den 60-er Jahren ein Flurweg nach damaligen Normen erstellt worden. Dies mit einer vollständigen Mergelfundation und einem einschichtigen Asphaltbelag aber ohne Randabschlüsse. Der Oberbau habe nicht den Anforderungen für Erschliessungsstrassen entsprochen. Juramergel sei nicht frostsicher. So habe die Kofferung komplett ersetzt werden müssen. An den Flurweg seien nie Beiträge bezahlt worden. Mit der Überbauung seien von privater Seite Randabschlüsse in uneinheitlicher Form erstellt worden. Der

Strassenausbau sei von der Gemeindeversammlung beschlossen worden (Kredit CHF 775'000.00). Die Vorinstanz hätte Unterlagen einverlangen können, bevor sie die (falsche) Annahme getroffen habe, es handle sich lediglich um Unterhaltsarbeiten. Sie habe den Sachverhalt ungenügend abgeklärt.

E. 3.1

Die private Beschwerdeführerin A.____ hatte keine Beschwerde gegen den provisorischen Beitragsplan Kanalisation erhoben, sondern lediglich den Beitragsplan Strassenausbau angefochten. Einzig die damaligen Beschwerdeführer 2 (C.____) hatten Vorbehalte gegen den Beitragsplan Kanalisation geäußert. Sie selber waren aber nicht davon betroffen, da ihnen die Gemeinde ■ ob zu Recht oder nicht, ist hier nicht zu entscheiden ■ ihren Beitrag erlassen hatte. Korrekterweise hätte die Schätzungskommission auf deren Beschwerde gar nicht eintreten dürfen, da es an der Beschwer und damit am Rechtsschutzinteresse der damaligen Beschwerdeführer 2 mangelte. Damit wären aber die einzigen Rügen gegen den Kanalisationsbeitragsplan dahingefallen. Dennoch hat die Schätzungskommission diesen von Amtes wegen geprüft. Da die Beschwerdeführerin diesen Plan gar nicht angefochten hat, war er nicht Anfechtungsobjekt ihrer Beschwerde. Selbst wenn man von einer Gesamtplanung («Ausbau am [...]»), die beiden provisorischen Beitragspläne Strassenausbau und Kanalisation umfassend) ausgehen wollte, hat die Schätzungskommission den Streitgegenstand in unzulässiger Weise erweitert. Im Rechtsmittelverfahren wird der Streitgegenstand im Rahmen des Anfechtungsgegenstandes durch die Parteibegehren definiert. Wie das Bundesgericht in BGE 133 II 30 festgehalten hat, bestimmt sich der Streitgegenstand im eisenbahnrechtlichen Lärmsanierungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren anhand der während der Auflagefrist gestellten Begehren (vgl. auf kantonaler Ebene § 31bisVRG) und kann weder im Beschwerdeverfahren noch im Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren erweitert werden. Gleiches muss hier gelten. Indem die Schätzungskommission den Plan dennoch von Amtes wegen prüfte, hat sie den Streitgegenstand gegenüber der heutigen Beschwerdeführerin A.____ in unzulässiger Weise erweitert. Dabei muss offen bleiben, ob die rechtlichen Schlussfolgerungen der Schätzungskommission richtig waren. Zwar hat die Schätzungskommission das Recht von Amtes wegen anzuwenden und ist grundsätzlich nicht an die rechtliche Begründung einer Rüge gebunden (vgl. § 52 VRG). Rahmen dafür ist aber immer der Streitgegenstand (so Urteil 2C_124/2013 des Bundesgerichts vom 25. November 2013 E. 2.2.2, wo das Bundesgericht in Erwägung zog, die kantonale Behörde habe das massgebende Recht im Rahmen des Streitgegenstands von Amtes wegen anzuwenden).

E. 3.2

Die Beschwerde der A.____ erweist sich demnach als begründet, sie ist vollumfänglich gutzuheissen. Dispositiv-Ziff. 1 Satz 2 des Urteils der Schätzungskommission vom 18. Juni 2021 ist aufzuheben.

4. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde der Einwohnergemeinde als unbegründet abzuweisen ist. Demgegenüber ist die Beschwerde der privaten Beschwerdeführerin A.____ gutzuheissen. Bei diesem Ausgang hat Einwohnergemeinde die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidungsbüher auf CHF 2'500.00 festzusetzen sind. Der Vertreter der Beschwerdeführerin 2 hat es ausdrücklich dem Gericht überlassen, die Parteientschädigung für seine Klientin ermessensweise anzusetzen. Angemessen erscheint eine pauschale Entschädigung von CHF

3'000.00 (inkl. Auslagen und MWST), welche die Gemeinde der Beschwerdeführerin für das verwaltungsgerichtliche Verfahren auszurichten hat. Entsprechend ihres Obsiegens ist auch die vorinstanzliche Entschädigung neu festzusetzen auf insgesamt CHF 2'000.00, die ebenfalls von der Einwohnergemeinde zu bezahlen ist.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde der Einwohnergemeinde B. ___ wird abgewiesen.
2. Die Beschwerde der A. ___ wird gutgeheissen. Dispositiv-Ziff. 1 Satz 2 des Urteils der Schätzungskommission vom 18. Juni 2021 ist aufzuheben.
3. Die Einwohnergemeinde B. ___ hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 2'500.00 zu bezahlen.
4. Die Einwohnergemeinde B. ___ hat die A. ___ für die Verfahren vor der Schätzungskommission und dem Verwaltungsgericht mit insgesamt CHF 5'000.00 (inkl. Auslagen und MWST) zu entschädigen.

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). 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

Der Gerichtsschreiber

Scherrer Reber

Schaad

E. 4

Auch die A. ___ liess Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben. Der Hauptantrag lautete, die Rückweisung zur Neuberechnung der Beiträge an die Kanalisation sei aufzuheben. Man habe sich vor der Vorinstanz nur gegen den Beitragsplan Strassenbau, nicht gegen den Beitragsplan Kanalisation gewandt. Der Beitragsplan Strassenbau sei hier folglich einziger Streitgegenstand. Die Vorinstanz habe den Beitragsplan Kanalisation, der unstrittig gewesen sei, unzulässigerweise von Amtes wegen überprüft. Entgegen der Feststellung der Vorinstanz habe man keine Beiträge erlassen, sondern ein Grundstück (Nr. 8888) gar nie in die Berechnung einbezogen. Eine Neuberechnung hätte nun für die Beschwerdeführerin eine Mehrbelastung zur Folge. Die Beitragspläne Strasse und Wasser müssten nicht übereinstimmen. Der Einwand der Vorinstanz sei falsch, ab der Parzelle 4444 ([...]) sei wegen der Hecke keine Teilfläche einzubeziehen. Die Liegenschaft werde schon heute über die []gasse entwässert.

Die Strassensanierung sei nur auf einer Länge von 150 m vorgenommen worden, weil man die Werkleitungen saniert habe. Die Strasse sei nicht verbreitert worden. Es habe eine Kofferung der Tragfähigkeitsklasse S2 bestanden. Frost habe nie zu Problemen geführt. Der Deckbelag habe sich in funktionsfähigem Zustand befunden. Grund für die Strassensanierung sei die ungenügende Abwassererschliessung gewesen. Die

Vergrößerung des Einlenkers diene nicht dem täglichen Bedarf der Anwohner. Die Kosten für die Koffierung würden nicht einmal 4 % betragen. Auch nach dem Ausbau könnten zwei Fahrzeuge sich nicht kreuzen. Durch den teilweisen Ersatz der Koffierung und des Belags sowie durch das Anbringen von Randabschlüssen entstehe kein Mehrwert.

Die Änderung des Beitragsplans zwischen den Auflagen sei ausschliesslich politisch motiviert gewesen, was die Kanalisation anbelange. Es sei nicht aufgezeigt worden, weshalb der ursprüngliche Beitragsplan falsch sei. GB 4444 ([...]) sei ab der []gasse erschlossen. Dies nicht nur mit der Zufahrtsstrasse und Parkplätzen, sondern auch mit einem Meteorwasseranschluss. Es lasse sich nicht rechtfertigen, dieses Grundstück nicht einzubeziehen.

II.

E. 7

Abs. 2 GBV aus, mindestens solange die Kosten der neuen Koffierung einen namhaften Anteil der Gesamtaufwendungen ausmachen (siehe zu diesem Erfordernis auch die Urteile 2C_794/2008 des Bundesgerichts vom 14. April 2009 E. 4.3 und 2C_638/2009 vom 17. Mai 2010 E. 3.5 zu einem Fall in Dornach).

2.2.5 In einem weiteren Fall (VWBES.2020.391) hat das Verwaltungsgericht namentlich erwogen, ob eine alte Koffierung den heutigen Normen der VSS (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute) genügen würde, sei nicht entscheidend. Die Fahrzeuge seien in den vergangenen Jahrzehnten schwerer, und der Verkehr sei dichter geworden. Im Jahr 2000 habe das maximale Betriebsgewicht eines Lastwagens noch 28 t betragen; heute seien es 44 t. An die Strassen würden höhere Anforderungen gestellt; sie würden viel stärker beansprucht. Entsprechend seien die VSS-Normen in den vergangenen Jahrzehnten sicherlich angepasst worden. Es könne nicht leichthin davon ausgegangen werden, die Strassenbauer hätten in der Vergangenheit nicht nach den damaligen Regeln ihres Berufsstands gearbeitet, und, weil eine nach heutigen (höheren) Massstäben ungenügend gekofferte Strasse erneuert werde, entstehe den Anstössern ein Mehrwert. Die im Streit liegende Strasse sei nach heutigem Massstab wohl ungenügend gekoffert und wirtschaftlich abgeschrieben gewesen. In vielen Gemeinden möge ein aufgestauter Unterhalts- und Erneuerungsbedarf bestehen, was Strassen. Entsprechend seien die Arbeiten im Beitragsverfahren denn auch als «Strassenteilsanierung» bezeichnet. Solche Unterhaltmassnahmen könnten nicht einfach als «Mehrwert» auf die Anstösser abgewälzt werden, sondern seien Sache der Gemeinde (§ 8 Abs. 1 lit. a GBV). Ob eine seinerzeit regelkonform (mit Grundeigentümerbeiträgen) errichtete Quartierstrasse, die nun am Ende ihrer Lebensdauer angelangt sei, voraussetzungslos mit Beiträgenneugebaut werden dürfte, möge offenbleiben. Jedenfalls wäre eine massive Beitragsreduktion angebracht. Vorzugslasten seien ein Instrument, um die baurechtliche Erschliessung, die Überbaubarkeit zu finanzieren. Es gehe nicht um den Erhalt der Verkehrsinfrastruktur (Adrian Hungerbühler: Grundsätze des Kausalabgaberechts, ZBl 2003, S. 550 f.). Eine wesentliche Verbesserung liege nach der Praxis unter anderem dann vor, wenn eine bestehende Strasse im Sinn einer neubauähnlichen Umgestaltung abgebrochen und in besserer Qualität mit neueren Methoden an gleicher Stelle neu gebaut werde (VWBES.2017.108 E. 7.3.1 mit zahlreichen Hinweisen). Das Verwaltungsgericht schloss ■ wie die Schätzungskommission zuvor auch ■ auf einen nicht beitragspflichtigen Unterhalt.

2.3 Im vorliegenden Fall hat nach den Angaben der Gemeinde eine Kofferung bestanden. Auch waren offenbar bereits Entwässerungsschächte vorhanden, sollten doch diese gemäss dem technischen Bericht vom 8. Mai 2018 der KFB Pfister AG auf ihre Funktion hin geprüft und gegebenenfalls ersetzt werden (vgl. Bericht S. 8). Der erwähnte Bericht ging für die Strasse am [...] von einer Tragfähigkeitsklasse S2 aus. Dies ist eine mittlere Tragfähigkeit für 15 bis 30 MN/m². Eine solche Strasse ist befahrbar und reicht für Einfamilienhäuser aus. Der Bericht hält einen Strukturwert von 87 für erforderlich. Nach dem Kostenvoranschlag ist für die Foundationsschichten bloss ein Betrag von CHF 7'900.00 vorgesehen (Bericht S.14). Dies sind ca. 4 % der Bauleistungen. Dokumentation besteht dazu keine. Weder die alte noch die neue Kofferung sind fotografisch festgehalten worden.

Somit ist auf die aktenkundigen Fotos der Strasse abzustellen. Darauf ist erkennbar, dass die Strasse mit einem Belag versehen war und dass es teilweise Randabschlüsse gab. Zwar war die Strasse alt, aber optisch in keinem allzu schlechten Zustand. Die Linienführung und der Strassenraum blieben ■ abgesehen von einer geringfügigen Verbreiterung - unverändert. Dies zeigt auch der technische Bericht, der auf S. 7 ausführt: «Die Strassenbreite ist durch die bestehenden Fahrbahnränder gegeben und bewegt sich zwischen 3.30 m und 4.00 m». Ein Kreuzen ist nach wie vor nicht möglich. Von einem beitragspflichtigen Ausbau oder einer Korrektur kann demnach keine Rede sein. Nach Verordnung und dargelegter Praxis könnte bloss die massgebliche Erneuerung bzw. Erstverbauung der Kofferung einen Mehrwert bringen. Die Aufwendungen, die auf die Kofferung entfielen, waren jedoch marginal. Offenbar stand die Strassensanierung in direktem Zusammenhang mit dem Ersatz der Abwasserleitung im Zusammenhang mit dem Neubau der A._____.

Für die Bewohner eines kleinen Quartiers in eher ländlicher Umgebung entsteht kein Mehrwert, wenn ihre Strasse saniert wird, obschon bisher keine tiefen Querrinnen, Längsrinnen, hohen Bombierungen oder Schlaglöcher bestanden. Ein Vorteil bestünde allenfalls für den Lastwagenverkehr. Dieser wird sich jedoch im Wesentlichen auf die gelegentlichen Lieferungen von schweren Lasten (z.B. Heizöl) beschränken.

3. Zur Kanalisation sind folgende Erwägungen anzustellen:

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