

SO_GERICHTE VWBES.2021.420 vom 11. August 2022

SO Obergericht, 2022-08-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2021.420_d20220811

FR: SO_GERICHTE VWBES.2021.420 du 11 août 2022

IT: SO_GERICHTE VWBES.2021.420 del 11 agosto 2022

Regeste

Beiträge

Erwägungen

E. 1

Die Strasse zwischen dem [...]feld und der [...]strasse wurde in den 1970-Jahren von der damaligen Eigentümerin der Parzelle GB Wangen Nr. [...] als privater Fuss- und Radweg erbaut. Im Zuge der Ortsplanungsrevision 2001 wurde die Privatstrasse in der Nutzungsplanung mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 845/2001 vom 24. April 2001 zur öffentlichen Erschliessungsstrasse mit Nutzung als Fuss- und Radweg. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 27. April 2020 die physische Übernahme der Privatstrasse und die Überführung ins öffentliche Eigentum beschlossen. Mit RRB Nr. 973/2020 vom 30. Juni 2020 wurde die ursprünglich als Fuss- und Radweg gebaute Strasse zu einer Erschliessungsstrasse, verbunden mit einer Verbreiterung von 3 auf 3.5 m sowie einem Einbahnregime von Ost nach West, hochgestuft.

E. 1.1

Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 17 Grundeigentümerbeitragsverordnung [GBV, BGS 711.41]; § 49 Abs. 2 Gerichtsorganisationsgesetz [GO, BGS 125.12]). Die A.____ ist als beitragspflichtige Grundeigentümerin und Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist im Grundsatz einzutreten.

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin beantragt einen Augenschein. Darauf kann verzichtet werden, da der massgebliche Sachverhalt mit genügender Klarheit aus den Akten und dem Geoportal / SOGIS (Solothurnisches Geo-Informationen-System) hervorgeht. Der entsprechende Beweisantrag ist deshalb abzuweisen. Gleiches gilt für den Antrag, eine Parteibefragung mit einem Immobilienexperten der Beschwerdeführerin durchzuführen.

E. 2

Vom 21. August bis 18. September 2020 legte die Einwohnergemeinde (EG oder Beschwerdegegnerin) den provisorischen Beitragsplan «Neubau Erschliessungsstrasse Im [...], GB Wangen Nr. [...], Abschnitt West und Erweiterung Verbindungsstrasse [...] - [...]strasse, GB Wangen Nr. [...], Abschnitt Ost» öffentlich auf. Tags zuvor wurde die Beschwerdeführerin mit eingeschriebenem Brief über den Sachverhalt und den geplanten Ausbau informiert und ihr als Eigentümerin der Parzelle GB Nr. [...] ein provisorisches

Betreffnis von CHF 141'183.38 in Aussicht gestellt (vgl. Beschwerdebeilage [BB] 3).

E. 2.1

Nach § 108 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) haben die Gemeinden von den Grundeigentümern angemessene Beiträge zu verlangen, 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 Abs. 1 GBV). Unter einem Ausbau versteht man gemeinhin eine Vergrösserung, Erweiterung, Veränderung. 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 der Verordnung die Veränderung der Linienführung der Verkehrsanlage oder die Umgestaltung des Strassenraumes zu verstehen (§ 7 Abs. 3 GBV). Für ordentliche Unterhaltsarbeiten, wie Belagerneuerungen, werden keine Beiträge erhoben (§ 8 GBV). Die Gesamtheit der Grundeigentümer, deren Grundstücke durch den Neubau einer Strasse einen Mehrwert oder Sondervorteil erhalten, haben an die Erstellungskosten der Gemeinde für Erschliessungsstrassen und Fusswege einen Beitrag von 80 % der Kosten zu bezahlen, wobei die Gemeinde diese Ansätze erhöhen kann (§ 42 Abs. 1 GBV). Beim Ausbau und der Korrektur bestehender Strassen kann der Gemeinderat die Ansätze nach Abs. 1 ermässigen. Dabei hat er zu berücksichtigen, ob bereits an den Neubau Beiträge geleistet worden sind (§ 42 Abs. 3 GBV).

E. 2.2

Nach dem «Reglement Grundeigentümer Beiträge und Gebühren» der Beschwerdegegnerin (genehmigt mit RRB Nr. 1287/2014 vom 12. August 2014) beträgt beim Neubau einer Verkehrsfläche der Anteil der Beitragspflichtigen bei Erschliessungsstrassen 80 % der Kosten (vgl. § 4 Abs. 1 lit. a). Bei sämtlichen Strassen und Wegen der Gewerbezone G1 und G2 sowie in der Gewerbe- und Wohnzone GW, die der unmittelbaren Erschliessung von Grundstücken dienen, beträgt der Kostenanteil der Beitragspflichtigen 100 % (vgl. § 4 Abs. 1 lit. e). Bei Ausbau oder Korrektur einer bestehenden Verkehrsfläche ermässigen sich die Ansätze um die Hälfte, sofern schon einmal Beiträge geleistet wurden. Andernfalls gelten die vollen Ansätze (vgl. § 4 Abs. 2). Die Beschwerdegegnerin hat die provisorischen Kosten der Erschliessung, Abschnitt Ost, von insgesamt CHF 305'000.00 zu 100 % der Beschwerdeführerin und der benachbarten Grundeigentümerin auferlegt.

E. 3

Am 18. September 2020 erhob die A.____ Einsprache beim Gemeinderat der Einwohnergemeinde, welcher diese am 8. März 2021 abwies. Die Beschwerdeführerin gelangte daraufhin an die Schätzungskommission, welche die Beschwerde mit Entscheid vom 22. September 2021 teilweise guthiess und die Sache zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückwies. Die Verfahrenskosten von CHF 2'800.00 wurden der Beschwerdeführerin im Betrag von CHF 2'300.00 und der Beschwerdegegnerin im Betrag von CHF 500.00 auferlegt. Der Beschwerdeführerin wurde zulasten der Beschwerdegegnerin eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 300.00 zugesprochen. Zur Begründung führte die Vorinstanz aus, die angrenzende Nachbarin B.____ AG) sei im Hinblick auf eine beabsichtigte Parkplatzerweiterung Auslöserin für die Aufstufung des Fuss- und Radwegs in die umstrittene Erschliessungsstrasse gewesen. Die

Strasse sei wegen Brandschutzvorgaben der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) und wegen des Umstands, dass die oberen Geschosse der Liegenschaften von der Strasse aus angefahren werden könnten, ausgebaut worden. Die Strasse habe zudem weder eine Beleuchtung noch eine Entwässerung aufgewiesen. Ausserdem sei der Strassenkoffer unzureichend gewesen. Dass die Gemeinde unter diesen Umständen eine Beitragspflicht angenommen habe, sei deshalb nicht zu beanstanden. Es sei von einem Ausbau beziehungsweise Mehrwert auszugehen. Was den verlangten Einbezug des nördlich gelegenen Grundstücks GB Nr. [...] anbelange, sei ein Mehrwert oder Sondervorteil für dieses Grundstück momentan nicht ersichtlich. Zwar gelte im vorliegenden Zusammenhang grundsätzlich das Vorteilsprinzip, die betroffenen Grundstücke müssten nicht direkt an die Erschliessungsstrasse anstossen. Hier verbleibe aber mit GB Nr. [...] auf der ganzen Länge ein Streifen zwischen dem erwähnten Grundstück und der Erschliessungsstrasse. Inwiefern das erwähnte Grundstück von der Strasse einen Vorteil haben sollte und damit in den Perimeterplan aufzunehmen wäre, sei nicht erkennbar. Hingegen sei im vorliegenden Fall von einem Ausbau und nicht von einem Neubau auszugehen und die Beiträge praxisgemäss zwingend zu ermässigen. Die Reduktion habe sich in einem Rahmen zwischen einem Fünftel und zwei Dritteln zu bewegen. Im konkreten Fall gehe es nicht um eine Ersterschliessung. Bezüglich der umliegenden Strassen seien bisher noch keine Beiträge geleistet worden. Die neue Erschliessungsstrasse sei zudem als vormalige Privatstrasse praxisgemäss unentgeltlich von der Gemeinde übernommen worden. Unter den gegebenen Umständen habe die Reduktion der Beiträge eher im unteren Rahmen bei einem Fünftel zu liegen.

E. 3.1

Strittig ist zunächst die grundsätzliche Beitragspflicht resp. ob der Beschwerdeführerin ein Mehrwert erwächst. Dies ist aufgrund einer objektiven und nicht einer subjektiven Betrachtung zu beurteilen. Der durch die Erschliessung geschaffene Vorteil darf nicht nur theoretischer Natur, sondern muss objektiv gesehen realisierbar sein. Es ist allerdings unerheblich, ob der durch die Erschliessung betroffene Grundeigentümer den Mehrwert durch Überbauung oder Verkauf des Grundstücks in Geld umsetzt (Urteil des Bundesgerichts 1C_481/2012 vom 21. Dezember 2012, E. 2.1). Im vorliegenden Fall liegt ein Mehrwert vor und dieser wird von der Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme vom 14. Februar 2022 auch nicht mehr wirklich bestritten. Der ehemalige Fuss- und Radweg führt direkt am Grundstück der Beschwerdeführerin vorbei und wurde mittlerweile zu einer mit Motorfahrzeugen befahrbaren, beleuchteten und entwässerten Strasse ausgebaut. Damit wurde die Erschliessung des Grundstücks der Beschwerdeführerin verbessert und sein Wert erhöht, auch wenn im Moment die faktische Erschliessung von Norden her schwierig erscheint und die primäre Erschliessung mit Motorfahrzeugen von Süden her erfolgt. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

E. 3.2

Die Beschwerdegegnerin hat den Ausbau der Strasse in Anwendung von § 4 Abs. 1 lit. e ihres Beitragsreglements als Neubau betrachtet und 100 % der Kosten anteilmässig der Beschwerdeführerin auferlegt. Die Vorinstanz ist (richtigerweise) von einem Ausbau (zur Definition des Ausbaus nach der Praxis des Verwaltungsgerichts siehe VWBES.2019.303 E. 3.2 mit zahlreichen Hinweisen) und nicht von einem Neubau ausgegangen und hat die Beschwerde diesbezüglich gutgeheissen und die Sache zu neuem Entscheid an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen. Dabei hat sie erwogen, in diesem Falle seien die

Beiträge praxisgemäss zwingend zu ermässigen, auch wenn dies im kommunalen Reglement nicht vorgesehen sei. Die Reduktion habe sich in einem Rahmen zwischen einem Fünftel und zwei Dritteln zu bewegen. Sie verwies dabei auf zwei einschlägige Urteile des Verwaltungsgerichts. Im konkreten Fall gehe es nicht um eine Ersterschliessung, sondern die umstrittene (Einbahn-) Strasse diene vor allem den westlich gelegenen Grundstücken. Aufgrund der Unterlagen seien bisher noch keine Beiträge bezüglich der umliegenden Strassen geleistet worden. Die neue Erschliessungsstrasse sei zudem als vormalige Privatstrasse praxisgemäss unentgeltlich von der Gemeinde übernommen worden. Weiter würden Landerwerbskosten gemäss provisorischem Beitragsplan bei der Beschwerdeführerin nicht anfallen, indes bei den beiden anderen betroffenen Grundstücken. Die Vorinstanz hat abschliessend daraus den Schluss gezogen, unter diesen gegebenen Umständen habe sich die Reduktion der Beiträge eher im unteren Rahmen bei einem Fünftel zu bewegen (vgl. angefochtener Entscheid S. 5 f.).

Die Beschwerdeführerin bringt diesbezüglich vor, aufgrund des Äquivalenzprinzips, des Grundsatzes der Gleichbehandlung und des Willkürverbots sei im vorliegenden Fall von einer vollständigen Befreiung von der Beitragspflicht auszugehen, da durch die neue Erschliessung für ihr Grundstück gar kein Mehrwert entstehe.

Die Beschwerdegegnerin erwidert, die Beschwerdeführerin sei im Moment gar nicht beschwert, da die Einwohnergemeinde den Beitragsplan nach dem Urteil der Vorinstanz überarbeiten müsse und dieser neu aufgelegt werde. Auf die entsprechenden Begehren sei deshalb nicht einzutreten. Die Beschwerdeführerin müsse quasi den neuen Entscheid der Beschwerdegegnerin abwarten und dann allenfalls (wiederum) ein Rechtsmittel ergreifen.

E. 3.3

Es würde überspitztem Formalismus gleichkommen und nicht dem Grundsatz einer effizienten Justiz entsprechen, sich zur prozentualen Aufteilung der Erschliessungsbeiträge nicht zu äussern und die Sache direkt an die Einwohnergemeinde zurückzuweisen, zumal die Frage der Aufteilung der Beiträge Gegenstand des bisherigen Verfahrens war. Die folgenden Erwägungen stehen jedoch im Bewusstsein und unter dem Vorbehalt der Planungshoheit und Gemeindeautonomie der Beschwerdegegnerin. Die Vorinstanz hat einen Teil der massgebenden Kriterien bereits erwähnt (siehe obige Ziff. 3.2). Ergänzend sind in diesem spezifischen Einzelfall aus heutiger Sicht folgende Punkte zu beachten:

Das Gebäude [...]strasse [...] ist im Grundbuch mit der Bezeichnung «[...] AG» beschriftet und es ist gerichtsnotorisch, dass die weiteren Gebäude Nr. [...], [...] und [...] sowie einige umliegende Grundstücke zur entsprechenden Firma, welche im Volksmund als [...]» bekannt war, gehörten. Diese Firma erstellte in den 1970-er Jahren vermutlich aus betrieblichen Gründen den vormaligen Fuss- und Radweg. Als die Firma liquidiert wurde, wurde das Firmenareal offenbar aufgeteilt und an die beiden heute betroffenen Grundeigentümerinnen verkauft. Faktisch handelt es sich aber immer noch um ein Areal. Die heutigen Grundstücksgrenzen verlaufen jedoch nicht linear zwischen den Gebäuden in Nord-Südrichtung, sondern teilweise in Ost-Westrichtung über den geteerten Vorplatz, der als Lieferareal und Parkplatz (wohl) von beiden Grundeigentümerinnen genutzt wird. Die grosse und breite Zufahrt zu diesem Platz liegt vollumfänglich auf dem Grundstück Nr. [...] der B. ___ AG. Das Grundstück der Beschwerdeführerin verfügt zwischen den Gebäuden Nr. [...] und [...] lediglich über eine schmale Zufahrt. Das längliche Gebäude der Beschwerdeführerin, das bloss 1,5 m von der Erschliessungsstrasse entfernt steht und die

Baulinie unterschreitet, verfügt im Grundbuch über keine eigene Gebäudenummer und ist mit dem westlich angrenzenden Gebäude, das auf dem Nachbargrundstück steht, baulich verbunden. Wie es genau genutzt wird (was allenfalls Auswirkungen auf den Mehrwert haben könnte) und ob allenfalls Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit dem Nachbargrundstück bestehen, ist nicht bekannt. Das projektierte (Strassen-)Grundstück GB Nr. 3036 (Teil von GB Nr. 683) liegt am östlichsten Teil der Erschliessungsstrasse und steht im Alleineigentum der B.____ AG. Es wird als Parkplatz für ca. 10 Personenwagen benutzt, die Zufahrt erfolgt über die neue Erschliessungsstrasse. Ob und inwieweit es in die provisorische Berechnung der Grundeigentümerbeiträge (anrechenbare Fläche bei der B.____ AG 3'134 m² [= 44% der gesamten Grundstücksfläche]) einbezogen wurde, geht aus der Berechnung vom 22. Juli 2020 der C.____ AG nicht hervor. Dasselbe gilt für das Grundstück GB Nr. 3037, den rund 6 m breiten nördlich an die Erschliessungsstrasse angrenzenden Streifen. Dieser müsste zwingend in den Beitragsplan einbezogen werden, da eine heutige Nutzung praktisch nur als Längsparkplätze möglich ist, wie es schon eine entsprechende Planung für rund 15 Parkplätze gibt. Diese Parkplätze bringen aber nur dem Grundstück der B.____ AG einen Mehrwert. Im Übrigen erscheint auch die Ansicht, das Grundstück GB Nr. [...] nicht in den Beitragsplan einzubeziehen, als richtig. Dieses grenzt nicht an die Erschliessungsstrasse an und ist über die [...]strasse bereits erschlossen. Weiter ist festzustellen, dass die von der Beschwerdegegnerin angedachte Erschliessung des 1. Stocks des Gebäudes der Beschwerdeführerin mit Motorfahrzeugen bei einem Gebäudeabstand von 1.5 m und einer Einbahnregelung ziemlich abenteuerlich anmutet. Der heutige faktische Mehrwert dürfte für die Beschwerdeführerin deshalb tatsächlich nicht so gross sein. Aber auch bei einem Verkauf der Liegenschaft müsste das Gebäude wohl abgerissen und nach Süden versetzt werden. In diesem Fall die Erschliessung von der Hauptstrasse auf eine nördlich gelegene Einbahnstrasse zu verlegen, dürfte sehr unwahrscheinlich sein. Im Weiteren spielt eine Rolle, welche Funktion die Erschliessungsstrasse für die östlich angrenzenden Grundstücke GB Nrn. [...], [...] und [...] und deren Erschliessung hat. Ebenso müsste beachtet werden, aus welchem Grund die Beschwerdegegnerin die Privatstrasse im Jahr 2001 in die Nutzungsplanung überführt und sie dann auch rund 20 Jahre später übernommen hat. Auch ist die heutige und künftige Verwendung durch die Öffentlichkeit zu beachten (ist beispielsweise geplant, den Fahrradverkehr von West nach Ost zuzulassen?). All dies zeigt, dass ein ganz spezifischer Einzelfall vorliegt, der nicht über einen Leisten geschlagen werden kann. Der Reduktionsfaktor sollte jedoch entgegen der Auffassung der Schätzungskommission eher bei zwei Dritteln als bei einem Fünftel liegen. Da insgesamt nur drei Parteien beteiligt sind, wäre auch zu überlegen, ob die Kostenverteilung im neuen Verfahren nicht ausgehandelt werden und auf ein formelles Beitragsverfahren verzichtet werden könnte.

4. Die Beschwerde erweist sich im (formellen) Kernpunkt als unbegründet, materiell ist sie jedoch teilweise gutzuheissen. Bei diesem Ausgang rechtfertigt sich, der Beschwerdeführerin zwei Drittel der Kosten, die einschliesslich der Entscheidegebühr auf total CHF 3'000.00 festzusetzen sind, aufzuerlegen. Diese Kosten von CHF 2'000.00 sind mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 3'000.00 zu verrechnen. Die Beschwerdegegnerin hat einen Drittel, ausmachend CHF 1'000.00, zu tragen. Als mehrheitlich unterliegende Partei hat die Beschwerdeführerin in Anwendung von § 77 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG, BGS 124.11) i.V.m. Art. 106 Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) der Beschwerdegegnerin deshalb zwei Drittel ihrer Parteikosten zu ersetzen. Es liegt eine Ausnahme vom sogenannten Behördenprivileg nach § 77 VRG vor, da es

erstens um ein Beitragsverfahren geht, in dem die Gemeinde eigene finanzielle Interessen vertritt, und zweitens die Beschwerdegegnerin als mittelgrosse Gemeinde (rund 5800 Einwohner und Einwohnerinnen) nicht über einen eigenen Rechtsdienst verfügt und daher berechtigt war, einen Rechtsvertreter beizuziehen (vgl. SOG 2010 Nr. 20). Rechtsanwalt Spielmann macht einen Aufwand von 14.28 Stunden à CHF 240.00 / 280.00 und Auslagen von CHF 58.60 plus MwSt. geltend, total CHF 3'843.80, was angemessen erscheint. Gleich verhält es sich mit der Kostennote von Rechtsanwalt Mattarel, der einen Aufwand von 9 1/4 Stunden à CHF 280.00 und Auslagen von CHF 105.20 plus MwSt., total CHF 2'902.75 geltend macht. Davon hat die Beschwerdegegnerin einen Drittel zu entschädigen, also CHF 967.60.

Demnach widerkannt:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und die Sache wird zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen an die Einwohnergemeinde Wangen b. Olten zurückgewiesen.

2. Die A. ___ hat an die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 3'000.00 den Betrag von CHF 2'000.00 und die Einwohnergemeinde Wangen b. Olten den Betrag von CHF 1'000.00 zu bezahlen.

3. Die A. ___ hat der Einwohnergemeinde Wangen b. Olten eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 2'562.55 zu bezahlen.

4. Die Einwohnergemeinde Wangen b. Olten hat der A. ___ eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 967.60 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). 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

Gegen das Urteil vom 22. September 2021 erhob die A. ___, vertreten durch Rechtsanwalt Benno Mattarel, am 15. Oktober 2021 frist- und formgerecht Beschwerde und stellte folgende Rechtsbegehren:

Zur Begründung wurde ausgeführt, beim jetzigen und auf absehbare Zeit unveränderten Zustand der Liegenschaft sei eine Erschliessung des Grundstücks über die ausgebaute Strasse überhaupt nicht möglich. Das vorhandene Gebäude stehe lediglich etwa 1.5 m von der Strasse entfernt und der Bau einer Rampe in ein Obergeschoss sei bei einer Einbahnstrasse völlig illusorisch. Das Grundstück erfahre keinen Mehrwert, was einen Miteinbezug in den Perimeterplan ausschliesse. Im Übrigen sei ihr Grundstück vollständig ab der Dorfstrasse erschlossen. Bezüglich des Einbezugs des Grundstücks GB Nr. [...] sei

festzuhalten, dass auch ein theoretischer, aktuell noch nicht realisierter Mehrwert bzw. Sondervorteil die Beitragspflicht begründen könne. Dies treffe auf dieses Grundstück zumindest im Umfang einer Bautiefe im südlichen Bereich zu. Bezüglich der Beitragsreduktion habe die Schätzungskommission die Beschwerde teilweise gutgeheissen, aber den Reduktionsfaktor bereits mehr oder weniger verbindlich bei einem Fünftel festgelegt. Korrekterweise hätte diese aber entweder den Reduktionsfaktor unmissverständlich selbst festlegen oder dann ganz offenlassen und den Entscheid darüber der Gemeinde überlassen müssen.

E. 4.1

Es sei zusätzlich das Grundstück GB Wangen bei Olten Nr. [...] mit der Hälfte der Grundstücksfläche, mindestens mit der zonenkonformen Bautiefe, und unter Berücksichtigung der Winkelhalbierenden im südöstlichen Bereich, in den Beitragsperimeter miteinzubeziehen.

E. 4.2

Der Anteil der Beitragspflichtigen sei auf 80 % der Erstellungskosten festzulegen und der sich unter Miteinbezug des Grundstückes GB Nr. [...] ergebende Anteil der Einsprecherin um 2/3, eventuell um die Hälfte, zu reduzieren.

E. 5

Die Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt Markus Spielmann, beantragte mit Stellungnahme vom 24. Dezember 2021, die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Beschwerdeführerin fechte das gesamte Urteil der Vorinstanz an und rüge ausdrücklich auch die Teile des Entscheids, in welchen sie obsiegt habe. Sie verkenne dabei, dass sie mindestens in dieser Hinsicht nicht beschwert sei und es ihr somit teilweise an der Beschwerdelegitimation fehle. Entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführerin sei eine Zufahrt zum nordwestlichen Teil des Grundstücks resp. Gebäudes durchaus möglich und naheliegend, wäre doch etwa die Aufstockung des bestehenden Gebäudes und die Erstellung eines befahrbaren Parkdecks auf Höhe der Erschliessungsstrasse realisierbar. Entsprechende Ausbauwünsche und Voranfragen seien an die Bauverwaltung der Beschwerdegegnerin herangetragen worden. Im Übrigen sei unerheblich, ob der durch die Erschliessung betroffene Grundeigentümer den Mehrwert durch Überbauung oder Verkauf des Grundstücks in Geld umsetze. Massgebend sei der Wertzuwachs, den der durchschnittliche Käufer eines Grundstücks einer Erschliessungsanlage beimesse. Der hier interessierende Strassenausbau bringe dem Grundstück, konkret dem an die Strassenparzelle angrenzenden, nordwestlichen Gebäude einen Mehrwert in Form einer realisierbaren Zufahrtsmöglichkeit. Es sei deshalb klarerweise von einer Beitragspflicht auszugehen. Wie die Vorinstanz richtigerweise ausführe, habe die Strasse bis anhin weder eine Beleuchtung noch eine Entwässerung aufgewiesen und auch der Strassenkoffer sei unzureichend gewesen. Auch unter diesen Aspekten lägen ein Mehrwert sowie eine entsprechende Beitragspflicht vor. Der Strassenausbau erfolge nicht im Hinblick auf die geplante Einzoning und Überbauung der nordwestlich gelegenen Grundstücke, sondern gründe auf dem Anliegen der Grundeigentümerin der Nachbarparzelle, wonach im nördlichen Bereich der Strasse befindlichen Reststreifen (GB Nr. [...]) insgesamt 15 Parkplätze in Parallelparkierung zur Eigennutzung und Vermietung geplant seien. Eine Beitragspflicht für GB Nr. [...], wie sie von der Beschwerdeführerin beantragt werde, falle

bereits aus dem Grund ausser Betracht, als das Grundstück gar nicht direkt an die vorliegend interessierende Strassenparzelle angrenze. Die Beschwerdegegnerin werde im Rahmen der Neubeurteilung die Vorgaben der Vorinstanz umsetzen. Der von dieser provisorisch festgelegte Reduktionsfaktor von einem Fünftel erscheine prima vista als angemessen. Der konkrete Reduktionsfaktor könne allerdings erst im Rahmen des neu zu erlassenden Entscheids festgelegt und dannzumal gerügt werden.

E. 6

Am 14. Februar 2022 liess sich die Beschwerdeführerin nochmals vernehmen. In tatsächlicher Hinsicht sei es so, dass das Grundstück der Beschwerdeführerin direkt an die fragliche Strasse angrenze und dies nach der Rechtsprechung damit ein objektiver Wert für das Grundstück ergebe. Hingegen erfordere das Äquivalenzprinzip, dass der Betrag in Beziehung zum objektiven Wert der vom Gemeinwesen erbrachten Leistung stehe und sich in vernünftigen Grenzen halte. Die streitige Gebühr müsse die Grundsätze der Gleichbehandlung und des Willkürverbotes beachten, was zu einer vollständigen Befreiung von der Beitragspflicht führen könne. Ein solcher Fall liege hier vor, da die Strasse für das Grundstück der Beschwerdeführerin aus verschiedenen Gründen zu gar keinem Mehrwert führe.

E. 7

Am 8. März 2022 liess sich die Beschwerdegegnerin nochmals vernehmen und am 30. März 2022 reichte ihr Vertreter seine Honorarnote mit Honorarvereinbarung ein. Die Kostennote des Vertreters der Beschwerdeführerin war bereits am 14. März 2022 eingelangt.

II.

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