

**Schätzungskommission**

**Urteil** vom 12. November 2019

Es wirken mit:

Vizepräsident: Ingold

Richter: Brunner, Nadig

Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKBEI.2019.5**

**A und B X**

gegen

**Gemeinde Y**

betreffend **Erschliessungsbeiträge**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Vom ... bis ... 2019 legte die Gemeinde Y die provisorischen Beitragspläne "Wasserleitung ... öffentlich auf. Für das Grundstück GB ... Nr. 001, das im Miteigentum steht, u.a. auch von A und B X (je zu 95/1'000) war in Los 3: ... ein Beitrag von Fr. 14'000.05 vorgesehen. Gegen diese Beitragsrechnung der Wasserleitung ... erhoben A und B X am 27. Februar 2019 Einsprache. Sie beantragten sinngemäss, die Beitragspflicht sei aufzuheben, da sie bereits an die Wasserversorgung angeschlossen seien und Beiträge bezahlt hätten.

Mit Verfügung vom 10. Juli 2019 wurde die Einsprache teilweise gutgeheissen. Die Einsprecher wurden von der Beitragspflicht für die neue Wasserleitung im Umfang von 50 % der Kosten befreit. Dazu wurde v.a. angeführt, es seien bereits Erschliessungsbeiträge und auch Anschlussgebühren bezahlt worden. Die Einsprecher würden aber durch die neue Erschliessung einen Mehrwert mit zusätzlichem Nutzen erhalten infolge des neu gewährten Löschschatzes, den die Gemeinde mit einem Anteil von 50 % der Gesamtkosten bewerte.

2. Mit Beschwerde vom 16. Juli 2019 gelangten A und B X (nachfolgend Beschwerdeführer) an die Kantonale Schätzungskommission. Sie beantragten die völlige Kostenbefreiung beim Bau der neuen Wasserversorgung der Gemeinde ... . Zur Begründung wurde geltend gemacht, die Gemeinde bestätige, dass beim Neubau 1992 bereits Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren bezahlt worden seien. Die Beschwerdeführer hätten eine eigene Wasserversorgung. Die Kosten dürften daher nur einmal erhoben werden. Auch der sog. Mehrwert rechtfertige keinen Kostenanteil von 50 %.

Mit Vernehmlassung vom 15. August 2019 beantragte die Gemeinde Y die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. An der angefochtenen Verfügung wurde festgehalten. Es resultiere hier eine Kostenverteilung für Trink- und Brauchwasser sowie Löschwasser zu je 50 %. Die Kosten der Beitragspflicht für die neue Wasserleitung würden um 50 % reduziert.

Dazu ist von den Beschwerdeführern bei der Schätzungskommission keine Stellungnahme mehr eingelangt.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde wurde form- und fristgerecht eingereicht. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der Eingabe zuständig (§ 111 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz, BGS 711). Die Beschwerdeführer und Grundeigentümer sind als Miteigentümer durch die Beitragsauflage beschwert und damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Eingabe ist einzutreten.

2.1 Nach § 108 Abs. 1 PBG haben Gemeinden angemessene Beiträge zu verlangen, wenn Grundstücken durch die Erstellung öffentlicher Erschliessungsanlagen Mehrwerte oder Sondervorteile erwachsen. Die Kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (GBV; BGS 711.41) wiederholt in § 6 Abs. 1 den Grundsatz der Beitragspflicht von § 108 Abs. 1 PBG. Danach haben Grundeigentümer, die durch den Neubau einer öffentlichen Erschliessungsanlage Mehrwerte oder Sondervorteile erhalten, der Gemeinde dafür Beiträge zu leisten. § 7 Abs. 1 GBV bezeichnet als solchen Neubau das Erstellen einer neuen Strasse oder einer neuen Abwasserbeseitigungs- oder Wasserversorgungsanlage. Erhebt eine Gemeinde Grundeigentümerbeiträge, hat sie deren voraussichtliche Höhe vor Bauausführung nach dem Kostenvoranschlag in einem öffentlich aufzulegenden Beitragsplan festzuhalten (§§ 9 und 15 GBV). Nach dem Bau der Anlage ist die definitive Beitragsverfügung zu erlassen, die Kostensteigerungen enthalten kann; die Beitragssumme darf aber den Betrag des voraussichtlichen Betreffnisses nach § 15 GBV um nicht mehr als 20 % übersteigen, Mehrkosten hat die Gemeinde zu tragen.

2.2 Für Anlagen der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung werden Erschliessungsbeiträge nur in Baugebieten erhoben, die neu erschlossen werden (§ 108 Abs. 2 PBG). Neu erschlossen im Sinne dieser Bestimmung wird nach § 5 Abs. 3 GBV ein Gebiet, wenn es bis anhin entweder (a) gar keine oder (b) keine öffentlichen oder (c) keine der früheren Nutzungsplanung (wie generelles Kanalisationsprojekt oder Wasserprojekt) entsprechenden oder (d) keine dem Bundesgesetz über den Gewässerschutz genügenden Erschliessungsanlagen aufweist.

3.1 Im konkreten Fall haben die Recherchen der Gemeinde ergeben, dass die Baubewilligung für ... bzw. die Liegenschaft auf GB ... Nr. 001 am 26. Dezember 1990 an das Architekturbüro ... aus ... ausgestellt worden sei. Alle gefundenen Rechnungen würden bestätigen, dass die Erschliessungsbeiträge und die Anschlussgebühren bereits bezahlt worden seien. Die Abrechnung und die Bezahlung seien gemäss Art. 7 und 8 des Erschliessungsvertrags vom ... 1992 erfolgt. Weiter hält die Gemeinde fest, dass die Beschwerdeführer durch die neue Erschliessung indes einen Mehrwert mit zusätzlichem Nutzen durch den neu gewährten Löschsutz erhalten würden, welcher mit einem Anteil von 50 % der Gesamtkosten bewertet werde. Die Kosten der Beitragspflicht für die neue Wasserleitung würden demnach um 50 % reduziert. Die Beschwerdeführer wenden dagegen im Wesentlichen ein, sie hätten eine eigene Wasserversorgung. Die diesbezüglichen Kosten dürften nur einmal erhoben werden. Auch ein angeblicher Mehrwert rechtfertige keinen Kostenanteil von 50 %.

3.2 Für Anlagen der Wasserversorgung wie hier werden Erschliessungsbeiträge nur in Baugebieten erhoben, die neu erschlossen werden; als neu erschlossen gilt ein Gebiet, wenn es bis anhin keine, keine öffentlichen oder keine der früheren Nutzungsplanung oder dem Gewässerschutzgesetz genügenden Erschliessungsanlagen aufweist (vgl. Solothurnische Gerichtspraxis SOG 2017 Nr. 13 und 2009 Nr. 14). Vorliegend hat unbestrittenermassen bereits eine Wasserversorgung bestanden. Dass diese der früheren Nutzungsplanung oder dem Gewässerschutzgesetz nicht genügt hätte, ist nicht geltend gemacht worden und auch nicht ersichtlich. Anhand der Unterlagen (RRB Nr. ... vom ...) gab es im Ortsteil ... bereits Massnahmen zum Löschsutz; diese würden jedoch den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen. Gemäss geltendem Teil-GWP Dorfteil ... (genehmigt mit RRB Nr. ... vom ...) ist die

neue Wasserleitung nicht bis zu den Liegenschaften verlegt worden, sondern nur bis zu den Hydranten, um den Löschwasserschutz zu gewährleisten. Damit ist wohl der Löschschutz verbessert worden; dieser war aber wie gesagt bis anhin schon vorhanden. Aus dem verbesserten Löschschutz darf den Beschwerdeführern jedoch kein Nachteil erwachsen in Form einer Beitragspflicht. Tatsache ist denn, dass das Grundstück GB Nr. 001 seit langem hinreichend erschlossen ist. Dabei kann es keine Rolle spielen, dass heute offenbar eine neue Wasserleitung zur Versorgung der Hydranten notwendig ist. Es erwächst den Beschwerdeführern durch die neue Leitung kein Mehrwert oder Sondervorteil. Daran kann im Übrigen auch die Empfehlung des Schweizerischen Vereins des Gas- und Wasserfachs SVGW zur Finanzierung der Wasserversorgung bzw. zum Löschschutz (Ziff. 5.2) nichts ändern. Es liegt demnach insoweit keine Neuerschliessung im Sinne von § 108 Abs. 2 PBG vor; eine Beitragspflicht ist insofern nicht gegeben.

3.3 Sodann wird im RRB Nr. ... vom ... festgehalten, dass der Ortsteil ... bislang über keine öffentliche Wasserversorgung verfügt habe; wie gesehen, bestanden gewisse Massnahmen für den Löschschutz. Laut RRB sah man sich mit der Fusion zur Gemeinde Y veranlasst, die Wasserversorgung im neuen Gemeindegebiet gesamthaft anzugehen. In einem ersten Ausbausritt werde mithin eine neue Wasserleitung erstellt, über welche der Ortsteil ... teilweise erschlossen und eine regionale Transportachse erstellt werde. Damit würden in der Region insgesamt der Wasseraustausch und die Betriebs- bzw. Versorgungssicherheit wesentlich verbessert. Durch die Transportleitung könne inskünftig auch der Ortsteil ... die Speicherkapazitäten im Reservoir ... nutzen. Darüber hinaus könne das erschlossene Wasserdargebot innerhalb der Region durch die neu geschaffene Austauschmöglichkeit besser genutzt werden. Zudem bedinge die Einbindung und Nutzung bestehender privater oder öffentlicher Quellen in die künftige öffentliche Wasserversorgung, namentlich der Quellsfassung ... und der ... -Quelle, neben der Erfüllung der gesetzlichen Qualitätsanforderungen an Trinkwasser auch die Ausscheidung entsprechender Schutzzonen. Ausserdem könnten neu zu erstellende Anlagen, die nicht einzig der Erschliessung dienen und die regionale Träger fördern würden, mit Staatsbeiträgen gefördert werden.

Unbestrittenermassen weist die Parzelle Nr. 001 eine bestehende Wasserversorgung auf. Die Beschwerdeführer haben denn gemäss ihren Angaben eine eigene Wasserversorgung. Von Privatleitungen ist in den Unterlagen bzw. im GWP indessen nirgends die Rede. Jedenfalls wurden wie erwähnt Erschliessungsbeiträge und auch Anschlussgebühren seinerzeit bezahlt. Wasserleitungen, die sich ausserhalb des Grundstücks befinden, dem sie dienen, stehen vermutlich im Eigentum des Werks, von dem sie ausgehen. Die Vermutung gilt damit zugunsten des Wasserwerks bzw. die Gemeinde ist subsidiär Leitungseigentümerin. Im Zweifel ist daher eine Wasserleitung als öffentliche Leitung anzusehen. Hinweise, dass die Beschwerdeführer Eigentümer der Leitung wären, sind keine dokumentiert. Es ist somit von einer öffentlichen Leitung auszugehen, womit kein Fall von § 5 Abs. 3 lit. b GBV vorliegen kann (vgl. SOG 2009 Nr. 14 E. 2b, 2017 Nr. 13 E. 4.2.9 und 1999 Nr. 32 E. 5a).

Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als begründet und ist somit gutzuheissen. Es ist festzustellen, dass das Grundstück Nr. 001 bezüglich der streitigen Kosten nicht beitragspflichtig ist.

4. Bei diesem Verfahrensausgang hat die unterliegende Gemeinde die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 500.- festzusetzen.

\*\*\*\*\*

Demnach wird **erkannt**:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird festgestellt, dass das Grundstück GB ... Nr. 001 bezüglich der Kosten der Wasserleitung ... (Los 3) nicht beitragspflichtig ist.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 500.- werden der Gemeinde Y zur Bezahlung auferlegt.

**Im Namen der Schätzungskommission**

Der Vizepräsident:

Der Aktuar:

H. R. Ingold

W. Hatzinger

**Rechtsmittel:** Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen ab Erhalt Beschwerde (im Doppel) an das Verwaltungsgericht, Amthaus, 4502 Solothurn, erhoben werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und muss unterzeichnet sein.

Dieser Entscheid ist schriftlich zu eröffnen an:

- Beschwerdeführer (ingeschrieben)
- Präsidium der Gemeinde Y (ingeschrieben)

Expediert am: