

**Urteil vom 27. März 2018**

Es wirken mit:

Präsident: Frey  
Richter: Brunner, Boss  
Aktuar-StV.: Stämpfli

In Sachen **SKGEB.2017.6**

**X AG,**  
v.d. X AG

gegen

**Einwohnergemeinde der Stadt Olten,**  
Dornacherstrasse 1, Postfach, 4601 Olten

betreffend **Kanalisationsanschlussgebühr**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Am 31. Mai 2017 wurden der X AG für den Neubau eines Betriebsgebäudes an der ...-Strasse ... in Olten durch die Einwohnergemeinde Olten Kanalisationsanschlussgebühren in der Höhe von CHF ... zuzüglich Mehrwertsteuer von 8%, total CHF ... in Rechnung gestellt. Dagegen wurde mit Eingabe vom 9. Juni 2017 fristgerecht Einsprache erhoben. Diese Einsprache wurde durch den Stadtrat mit Beschluss vom 21. August 2017 vollumfänglich abgewiesen.

2. Dagegen gelangte die X AG (nunmehr: Beschwerdeführerin) am 21. August 2017 mit Beschwerde an die Kantonale Schätzungskommission und stellte die folgenden Anträge:

*1. In Gutheissung der Einsprache der Beschwerdeführerin vom 9. Juni 2017 sei der Beschluss vom 21. August 2017 des Stadtrats Olten aufzuheben.*

*2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Vorinstanz.*

Zur Begründung wurde sinngemäss ausgeführt, dass der Vertrag von 1928 zwischen X, dem Staat Solothurn und der Einwohnergemeinde nach wie vor Gültigkeit habe, welcher vorsehe, dass sich Staat und Gemeinde dazu verpflichten, Abwasser kostenlos abzunehmen und durch die bestehende Anlage abzuleiten. Die vorliegende Gebührenrechnung widerspreche dem klaren Wortlaut dieses Vertrages. Auf die weiteren Vorbringen wird – soweit diese entscheiderelevant sind – im Rahmen der Erwägungen eingegangen.

3. Mit Verfügung vom 5. Oktober 2017 wurde das vorliegende Verfahren auf gemeinsamen Antrag der Parteien bis zum 31. Dezember 2017 sistiert, um Vergleichsgespräche zu ermöglichen. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2017 liess die Einwohnergemeinde Olten (nunmehr: Beschwerdegegnerin) mitteilen, dass die Vergleichsgespräche gescheitert seien und ersuchte um Aufhebung der Sistierung.

4. In der Beschwerdeantwort vom 22. Januar 2018 schliesst die Beschwerdegegnerin auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde, eventualiter sei das Verfahren an die Vorinstanz zur Neuurteilung zurück zu weisen. Zur Begründung wird sinngemäss ausgeführt, dass der Vertrag von 1928 im Lichte der heutigen Gegebenheiten zu betrachten sei und einen Sachverhalt zu regeln vorgebe, den es damals noch gar nicht gegeben habe. Erst mit dem Vertrag von 1969 sei ein den heutigen Gegebenheiten angepasster Vertrag geschlossen worden. Dieser nehme Bezug auf die geltenden Anschluss- und Benutzungsgebühren. Auf die weiteren Vorbringen wird – soweit diese entscheiderelevant sind – im Rahmen der Erwägungen eingegangen.

5. In der Replik vom 7. Februar 2018 lässt die Beschwerdeführerin an den in der Beschwerdeschrift gestellten Anträgen festhalten. Der Vertrag von 1969 habe einen ganz anderen Zweck und regle nicht die Anschlussgebühren für Gebäude. Der Vertrag von 1928 sei klar und unmissverständlich.

Die Beschwerdegegnerin verzichtet auf eine Duplik.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Kantonale Schätzungskommission ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig (§ 59 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Gerichtsorganisation, BGS 125.12). Diese wurde form- und fristgerecht eingereicht; darauf ist einzutreten.

2. Strittig unter den Parteien ist im vorliegenden Fall die grundsätzliche Gebührenpflicht für das von der Beschwerdeführerin an der ...-Strasse ... in Olten erstellte Betriebsgebäude. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass gemäss Vertrag von 1928 zwischen X einerseits und dem Staat Solothurn und der Einwohnergemeinde Olten andererseits betreffend "Abtretung der sog. ...-Strasse und des anstossenden Aarebordes vom ... bis ..., nebst der Strassenabzweigung nach der ...-Strasse; ferner von Böschungsterrain an der ...-Strasse" die Beschwerdegegnerin das Schmutzwasser des neuen Betriebsgebäudes kostenlos abzunehmen habe. Die Höhe der Forderung – sofern denn die Beitragspflicht gegeben wäre – ist jedoch unbestritten.

2.1. In Art. 2 lit. b enthält der genannte Vertrag die folgende Bestimmung:

*"[...] Mit der Strasse werden auch die vorhandenen, der Strassenentwässerung dienenden Anlagen abgetreten. Soweit diese Anlagen gleichzeitig der Entwässerung des ...-Aareals & der darin befindlichen Bauten und Anlagen dienen, verpflichten sich Staat und Gemeinde, dieses Abwasser kostenlos abzunehmen und durch die bestehenden Anlagen oder, falls diese umgebaut oder ersetzt werden, durch deren Ersatz abzuleiten. Sollte infolge späterer Veränderung der Abwasserverhältnisse des ...-Aareals und der darin befindlichen Bauten und Anlagen eine Vergrösserung der Entwässerungsanlage erforderlich werden, so habe die X die daherigen Kosten zu übernehmen."*

Gemäss ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts bestimmt sich der Inhalt eines Vertrages in erster Linie durch subjektive Vertragsauslegung, d.h. nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen. Nur wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Die Auslegung in diesem Fall erfolgt in erster Linie nach dem Wortlaut. An einen klaren und unzweideutigen Wortlaut sind die Parteien grundsätzlich gebunden. Abweichungen von einem klaren Wortlaut sind indessen zulässig oder sogar geboten, wenn triftige Gründe zur Annahme bestehen, dass er nicht dem wahren Sinn der Bestimmung entspricht. Solche Gründe können sich insbesondere aus der Entstehungsgeschichte, aus ihrem Sinn und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit anderen Vorschriften ergeben. Vom klaren Wortlaut kann ferner abgewichen werden, wenn die grammatikalische Auslegung zu einem Ergebnis führt, welches die Parteien nicht gewollt haben können. Im Übrigen wendet das Bundesgericht einen pragmatischen Methodenpluralismus an und lehnt es ab, die einzelnen Auslegungselemente einer Prioritätsordnung zu unterstellen.

2.2. Unter den Parteien ist nun strittig, ob der zitierte Art. 2 lit. b des Vertrages auf die heutigen Umstände übertragen die Verpflichtung der Beschwerdegegnerin enthält, das

Schmutzwasser des Betriebsgebäudes kostenlos abzunehmen. Der fragliche Vertrag von 1928 hatte zum Zweck, die an das Betriebsgelände angrenzende Strasse an das Gemeinwesen abzutreten, sodass diese Strasse dem Allgemeingebrauch zugeführt werden konnte. Die Entwässerung des Betriebsareals inkl. der sich darauf befindlichen Gebäude erfolgte über diese Strasse direkt in die Aare. In diesem Zusammenhang sicherte sich die Beschwerdeführerin das Recht, das Wasser auch weiterhin über die nun nicht mehr eigenen Leitungen sondern die Leitungen des Gemeinwesens abzuleiten. Staat und Gemeinde (i.e. die Beschwerdegegnerin) dagegen verpflichteten sich dieses Wasser abzuleiten und in diesem Sinne insbesondere auch durchzuleiten. Was die Parteien dem Sinn und Zweck entsprechend letztendlich vereinbart haben, ist ein unentgeltliches Durchleitungsrecht über die Strasse und das Aarebord direkt in die Aare. Dieses besteht – soweit ersichtlich – nach wie vor und kann für dasjenige Wasser, welches gemäss den einschlägigen umweltschutzrechtlichen Bestimmungen direkt in die Aare eingeleitet werden kann, auch genutzt werden. Die Parteien gehen denn auch zu Recht davon aus, dass der Vertrag grundsätzlich nach wie vor Gültigkeit beanspruchen kann. Ein darüber hinaus gehender Regelungsgehalt kann der genannten Bestimmung jedoch nicht entnommen werden. Insbesondere kann daraus keine Verpflichtung abgeleitet werden, dass die Beschwerdegegnerin auch Schmutzwasser über ein anderes zwischenzeitlich gesetzlich dafür vorgesehenes System auf eigene Kosten ableitet und dieses Schmutzwasser im Rahmen dieses Systems auch kostenlos reinigt.

2.3. Doch selbst wenn man davon ausgehen wollte, dass die Parteien tatsächlich auch eine kostenlose Abnahme von Schmutzwasser für sämtliche bestehenden und zukünftigen Gebäude vereinbaren wollten, so kann auch aus einem anderen Grund das Ergebnis nicht anders ausfallen. Zwar sind gültig zu Stande gekommene Verträge grundsätzlich einzuhalten ("pacta sunt servanda"); jedoch ist nach der sogenannten "clausula rebus sic stantibus" eine richterliche Anpassung des Vertrages auch gegen den Willen einer Partei möglich, wenn sich die Umstände nach Vertragsschluss so grundlegend ändern, dass eine gravierende Äquivalenzstörung eintritt. Die Verhältnisänderung darf weder vorhersehbar noch vermeidbar gewesen sein.

Der vorliegende Vertrag datiert aus dem Jahre 1928. Zu diesem Zeitpunkt war unstrittig gesetzlich noch nicht vorgesehen, dass Schmutzwasser durch ein eigenes System vorerst abgeleitet und in eigens dazu gebauten Anlagen geklärt werden muss, bevor es in öffentliche Gewässer eingeleitet werden darf. Es handelt sich dabei um eine wesentliche, unvorhergesehene Veränderung, welche auf Seiten der Beschwerdegegnerin zu erheblichen Mehrkosten (konkret die Kosten zum Bau und Betrieb des Kanalisationssystems) führten. Leistung und Gegenleistung würden damit in ein geradezu krasses Missverhältnis geraten und es ist kaum vorstellbar, dass die Parteien bei Antizipation dieser Entwicklung eine Regelung wie der durch die Beschwerdeführerin behaupteten tatsächlich zugestimmt hätten. Es würde sich deshalb auch aus diesem Grund eine Anpassung des Vertrages rechtfertigen, was einzig dazu führen könnte, dass sich die Beschwerdeführerin im Rahmen des Üblichen (und in den entsprechenden Reglementen vorgesehenen) Rahmen mit Anschlussgebühren beteiligen müsste.

2.4. Es erhellt aus den obigen Erwägungen, dass aufgrund einer Auslegung des vorliegenden Vertrages von 1928 auf die Gebührenpflicht der Beschwerdeführerin zu schliessen ist und sich die Beschwerde in diesem Sinne als unbegründet herausstellt. Die Höhe der Anschlussgebühren ist unbestritten geblieben, weshalb darauf abgestellt werden kann. Die Beschwerde ist abzuweisen.

2.5. Im Sinne eines Eventualantrags beantragt die Beschwerdegegnerin die Rückweisung der Angelegenheit nach Vorliegen ergänzender Unterlagen. Nachdem die Beschwerdegegnerin mit dem Hauptantrag vollumfänglich durchdringt, braucht auf den Eventualantrag nicht eingegangen zu werden. Im Sinne der Vollständigkeit kann allerdings festgehalten werden, dass es – nach Massgabe des kommunalen Reglements – zulässig ist, für einen Neubau nach Abbruch eines bestehenden Gebäudes die volle Anschlussgebühr zu erheben.

3. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen. Diese sind in Anwendung von §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 3'500.00 festzusetzen. Die Beschwerdegegnerin war im Verfahren nicht anwaltlich vertreten. Praxisgemäss ist deshalb keine Parteientschädigung zuzusprechen.

\*\*\*\*\*

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 3'500.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt.

### **Im Namen der Schätzungskommission**

Der Präsident:

Der Aktuar-StV:

M. Frey

D. Stämpfli

**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:

- Beschwerdeführerin (eingeschrieben)
- Beschwerdegegnerin (eingeschrieben)

Expediert am:

Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichts VWBES.2018.226 vom 18. März 2019 abgewiesen. Die gegen jenes Urteil eingereichte Beschwerde wurde mit Urteil des Bundesgerichts 2C\_411/2019 vom 1. Oktober 2019 ebenfalls abgewiesen.