

**Schätzungskommission**

**Urteil vom 28. Februar 2019**

Es wirken mit:

Präsident: Frey  
Richter: Ingold, Nadig  
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2018.3**

**A und B X,**

gegen

**Gemeinde C**

betreffend **Anschlussgebühren Wasser und Abwasser**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1. Mit Anschlussgebührenrechnungen Wasser und Abwasser vom 2. Oktober 2018 verlangte die Gemeinde C von den Grundeigentümern A und B X Fr. 11'838.75 (inkl. Fr. 288.75 MwSt zu 2,5 %; Wasser) und Fr. 14'216.40 (inkl. Fr. 1'016.40 MwSt zu 7,7 %; Abwasser), jeweils bei einer zonengewichteten Fläche (ZGF) von 165 m<sup>2</sup>.

Am 5. Oktober 2018 erhoben die Grundeigentümer Einsprache gegen diese beiden Rechnungen. Die Gebühren seien gemäss kommunalem Reglement und dem Gleichbehandlungsgebot anzupassen, da auf der betroffenen Parzelle vor deren Kauf bereits ein erschlossenes Wohnhaus gestanden habe, weshalb gemäss Gemeindereglement ein Abzug möglich sei.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 29. Oktober 2018, mitgeteilt am 6. November 2018 (Zustelldatum: 8.11.2018), wurde die Einsprache abgewiesen. Dazu führte die Gemeinde im Wesentlichen aus, es sei nicht korrekt, von den ordentlichen Anschlussgebühren einen Abzug im Verhältnis des bereits vorbestehenden Ausnutzungsgrades der Parzelle zur maximal zulässigen Ausnutzung vorzunehmen. Die abgetrennte Parzelle Nr. 0001 komme einem Neuanschluss gleich. Falls eine Abzugsberechtigung vorliegen würde, wäre diese der vorherigen Parzelle Nr. 0002 zuzusprechen. Eventuell könnte nur ein geringer Anteil abgezogen werden, was jedoch infolge der Ausnützung nicht relevant wäre. Eine Unangemessenheit sei hier nicht gegeben; aus Gründen der Rechtsgleichheit sei auch keine Ausnahme möglich. Bei Abparzellierungen würden für die neue Parzelle Gebühren bezahlt, falls diese nicht bereits für die ganze vorherige Parzelle geleistet worden seien; dies sei hier indes nicht der Fall. Das Grundstück Nr. 0001 sei eine neue Parzelle, die in der Baulandumlegung D und mit dem Bau der neuen D Strasse komplett neu erschlossen worden sei. Die strittigen Rechnungen seien korrekt erfolgt gestützt auf das einschlägige Gemeindereglement.

2. Mit Einsprache bzw. Beschwerde vom 19. November 2018 (Postaufgabe) gegen die Anschlussgebührenrechnungen Wasser und Abwasser resp. den entsprechenden Beschluss der Gemeinde gelangten A und B X (nachfolgend Beschwerdeführer) an die Kantonale Schätzungskommission. Sie beantragten, die Gebühren seien gemäss Reglement und dem Gleichbehandlungsgebot anzupassen. Zur Begründung wurde v.a. angeführt, auf ihrer Parzelle habe das Haus gestanden, welches die Beschwerdeführer hätten abbauen lassen. Damit sei ihr Stück Land beim Kauf tatsächlich schon erschlossen gewesen. Weiter habe die Bank E einen Transfer für die eingekaufte Leistung von der Stammparzelle Nr. 0002 auf die Parzelle Nr. 0001 empfohlen; dafür habe der Eigentümer der Parzelle Nr. 0002 schriftlich den Übertrag der eingekauften Leistung auf die Parzelle Nr. 0001 bestätigt, womit die eingekaufte Leistung auf der Parzelle Nr. 0002 erloschen sei. Der Eigentümer dieser Parzelle sei auch zu einem Transfer bei der Wasser- und Kanalisationserschliessung bereit; eine diesbezügliche Bestätigung könne gegebenenfalls eingereicht werden. Dass laut Gemeinde eventuell nur ein geringer Abzug möglich sei, was aber infolge der Ausnützung nicht relevant sei, sei nicht nachvollziehbar, da das vorherige Haus deutlich grösser gewesen sei. Dass die Parzelle der Beschwerdeführer neu sei, treffe auch nicht zu, da ihr Grundstück schon verbaut gewesen sei und sie das Wasser noch über den alten Anschluss erhalten würden. Für das Abwasser und die Stromleitung hätten sie ihren Anteil bereits beim Bau der Strasse bezahlt; damit sei

die Gebühr dafür anteilmässig gedeckt. Die Beschwerdeführer ersuchten um Gutheissung der Einsprache und Anpassung der Gebühren für die Erschliessung.

Mit Vernehmlassung vom 12. Dezember 2018 (Postaufgabe) beantragte die Gemeinde die Ablehnung der Beschwerde. Dazu wurde im Wesentlichen festgehalten, dass ein entsprechender Abzug nicht möglich sei, da die Parzelle Nr. 0001 eine neue, von der Parzelle Nr. 0002 abparzellierte und daher gänzlich neue Parzelle sei, welche nach neuem Recht noch keine Anschlussgebühren entrichtet habe und in der Baulandumlegung D sowie mit dem Bau der neuen D Strasse komplett neu erschlossen worden sei. Die Anschlussgebühren würden aufgrund der ZGF erhoben. Bei dieser Art der Berechnung diene die neue Grundstücksfläche als Gebührenobjekt. Dass zudem das Gleichbehandlungsgebot verletzt sei, sei nicht nachvollziehbar. Eine Unangemessenheit sei hier nach dem Gesagten nicht gegeben. Aus Gründen der Rechtsgleichheit könne keine Ausnahme gemacht werden. Somit sei die Berechnungsgrundlage für die Anschlussgebühren korrekt; diese beziehe sich ebenso korrekt auf das kommunale Reglement.

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

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde erfolgte form- und fristgerecht (Fristablauf am Montag, den 19.11.2018). Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der Eingabe zuständig (§ 116 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Die Beschwerdeführer sind durch die angefochtenen Anschlussgebühren Wasser und Abwasser beschwert und daher zu Beschwerde legitimiert. Auf das Rechtsmittel ist somit einzutreten.

2.1 Gemäss § 28 der Kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (GBV; BGS 711.41) haben die Grundeigentümer und Benützer für die Benützung der öffentlichen Anlagen der Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungsanlagen Anschluss- und Benützungsgebühren zu entrichten (Abs. 1); diese dienen zur Finanzierung von Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen, ihre Höhe ist so zu bemessen, dass sich die Anlagen weitgehend selbst erhalten (Abs. 2). Nach § 29 GBV erhebt die Gemeinde für den Anschluss an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen eine einmalige Anschlussgebühr. Diese wird aufgrund der Gesamtversicherungssumme der Solothurnischen Gebäudeversicherung der angeschlossenen Gebäude berechnet, sofern die Gemeinde nicht eine andere Berechnungsgrundlage beschliesst (Abs. 1). Die Gebührenansätze für den Anschluss an die Anlagen der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung sind von der Gemeinde in einem Reglement festzulegen (Abs. 2 i.V.m. Art. 3 lit. a).

2.2 Die Gemeinde C hat gestützt auf das PBG und die GBV ein entsprechendes Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren erlassen. Dieses Reglement trat nach Annahme durch die Gemeindeversammlung vom ... und Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB Nr. ... vom ...) auf den 1. Januar 2011 in Kraft (§ 28 Regl.). Die Anschlussgebühren

sind in den §§ 11 (Abwasser) und 19 (Wasser) des Reglements geregelt. Sie berechnen sich auf Grundlage der ZGF. Bei Abparzellierungen werden für die neue Parzelle Gebühren bezahlt, falls diese nicht bereits für die ganze vorherige Parzelle geleistet wurden (§ 3 Abs. 1 und 5 Regl.). Beim Neu-, Um- oder Ausbau von Bauten auf Liegenschaften mit einer bereits angeschlossenen Baute wird ebenfalls eine Anschlussgebühr nach ZGF erhoben, sofern ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben mit Baukosten von min. Fr. 100'000.- vorliegt, unabhängig davon, ob mit dem Bauvorhaben eine Nutzungserweiterung verbunden ist. Nicht als Baukosten im Sinne dieser Bestimmung angerechnet werden die Kosten für bauliche Massnahmen, die allein der energetischen Optimierung der Baute dienen. Von der ordentlichen Anschlussgebühr gemäss § 11 des Reglements und der Gebührenordnung ist ein Abzug im Verhältnis des bereits vorbestehenden Ausnutzungsgrades der Parzelle zur maximal zulässigen Ausnutzung vorzunehmen. Rückerstattungen z.B. resultierend aus vorbestehenden Übernutzungen der Parzelle sind ausgeschlossen. Der maximal zulässige Ausnutzungsgrad einer Parzelle bestimmt sich nach Massgabe der zum Bemessungszeitpunkt anwendbaren baurechtlichen Ausnutzung. Aufzonen und Erhöhungen der massgebenden Nutzungsziffern und Baumasse können somit bei einem darauffolgenden Neu-, Um- oder Ausbauvorhaben zu einer erneuten Anschlussgebührenerhebung führen, sofern die übrigen Voraussetzungen für eine Gebührenerhebung erfüllt sind. Es gibt keine Rückerstattungen an bereits bezahlte Anschlussgebühren (vgl. insbes. § 11 Abs. 4 und § 19 Abs. 4 Regl.).

2.3 Das Bundesgericht hat sich im Urteil 2C\_341/2009 vom 17. Mai 2010 mit einem ähnlichen Fall auseinandergesetzt. Zu beurteilen war dort indes die Erhebung von Anschlussgebühren nach einem Gebäudeumbau. Als Grundlage diente ein Gemeindereglement, das als damals neue Berechnungsgrundlage aber auch die ZGF vorsah. Das Bundesgericht erkannte in diesem Urteil u.a., dass die volle Anschlussgebühr im System der ZGF bei Um- und Ausbauten nur einmal geschuldet ist; andernfalls würde dieselbe Anschlussleistung mehrmals bezahlt (E. 3.1). Diese Bemessungsmethode stellt auf die nach dem Zonenplan mögliche Ausnutzung der Liegenschaft ab und nicht auf die baulich tatsächlich beanspruchte Nutzung; eine Liegenschaft erfährt bereits mit ihrem Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz einen Mehrwert, der den gesamten auf dem Grundstück zulässigen Nutzungen entspricht, auch wenn die Möglichkeit vorerst nicht ganz beansprucht wird (E. 4.2). Weiter hielt das Bundesgericht fest, dass Anschlussgebühren dazu dienen, die Kosten der Erstellung der Infrastrukturanlagen (inkl. Amortisation und angemessene Reserven) zu decken, an welche die Liegenschaft angeschlossen wird. Sie sind aufgrund ihrer Funktion einmalige Abgaben. Der einmal erfolgte Anschluss besteht zwar fort, doch werden die Gebühren für den Anschluss an das Kanalisationssystem und nicht für den Fortbestand des Anschlusses erhoben; für die Aufrechterhaltung der öffentlichen Infrastruktur erhebt das Gemeinwesen regelmässig besondere zusätzliche Abgaben, mithin Grundgebühren. Da Anschlussgebühren an die Anschlussgewährung anknüpfen, erscheint der Abgabetatbestand als zeitlich abgeschlossener Vorgang; folglich richtet sich die Erhebung dieser Abgaben grundsätzlich nach den im Zeitpunkt des Anschlusses geltenden Vorschriften. Die Erhebung zusätzlicher Anschlussgebühren für bereits angeschlossene Liegenschaften ist aber zulässig, wenn eine öffentliche Anlage neu erstellt oder in einer allen Liegenschaften zugutekommenden Weise erneuert oder ausgebaut wird (E. 5.1 mit Hinw.).

3.1 Gestützt auf diese Rechtsprechung des Bundesgerichts ist im vorliegenden Fall nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde das neu erstellte Haus der Beschwerdeführer mit Baukosten von Fr. ... (Baugesuchsakten) als Neubau und Neuanschluss im Sinne ihres Reglements betrachtet hat und nicht etwa als Umbau bzw. Ausbau einer bestehenden, angeschlossenen Baute. Zwar kann sich fragen, ob infolge der Abtrennung der neuen Parzelle Nr. 0001 nicht eine Anrechnung der vorbestehenden Ausnutzung der Parzelle Nr. 0002 zu erfolgen hat. Hier geht es aber wie gesagt um eine neue, von einem bestehenden Grundstück abgetrennte Parzelle, für welche nach dem geltenden kommunalen Recht noch keine Anschlussgebühren bezahlt worden sind; mithin handelt es sich nach dem Gesagten um eine Neuer-schliessung. Weiter geht es vorliegend um ein zuvor bestehendes Wohnhaus, das aufgrund persönlicher Bedürfnisse der Beschwerdeführer abgebaut und durch ein neues Haus ersetzt worden ist. Es ist nicht ersichtlich, dass es sich hier um eine Baute handeln würde, deren Lebensdauer noch nicht abgelaufen war und die durch einen Neubau ersetzt worden ist. Die Ausnutzungsmöglichkeit des Abbruchobjekts wurde beseitigt; vom bisherigen Gebäude war keine Bausubstanz mehr vorhanden. Die Berechnung der Anschlussgebühren auf einem um die vorbestehende Ausnutzung reduzierten Wert ist daher nicht gerechtfertigt. Es ist denn davon auszugehen, dass die alten Anschlüsse und die anhand der Angaben früher bezahlten Anschlussgebühren der Parzelle Nr. 0002 amortisiert sind. Daran ändert nichts, dass der Eigentümer dieser Parzelle nach den Angaben der Beschwerdeführer bereit wäre für einen "Transfer" der bezahlten Wasser- und Abwasseranschlussgebühren. Dass die Beschwerdeführer nach ihren Angaben bereits Erschliessungsbeiträge bezahlt haben, kann im vorliegenden Verfahren betreffend Anschlussgebühren im Übrigen auch nicht relevant sein. Nach dem Ausgeführten sind gemäss kommunalem und kantonalem Recht die vollen Anschlussgebühren zu leisten, ohne Reduktion um die vorbestehende Nutzung.

3.2 Weiter ist es auch unter dem Gesichtswinkel der Rechtsgleichheit nicht zu beanstanden, dass Ersatzneubauten wie hier gleichbehandelt werden wie erstmalige Neubauten. Im Hinblick auf die Bundesgerichtspraxis (vgl. Urteil 2C\_153/2007 vom 10.10.2007) sind die Gemeinden grundsätzlich frei, die Kriterien zu bestimmen, wonach eine Baute einer vollen Anschlussgebühr oder einer ergänzenden Gebühr unterliegt. Es kann zwar zu Ungleichheiten führen, wenn ein relativ neues Gebäude abgerissen und durch eine bescheidenere Neubaute ersetzt wird. Dies ist vorliegend aber nicht erkennbar und auch nicht geltend gemacht worden. So ist auch unter dem Aspekt der Gleichbehandlung gegen die verlangten Gebühren nichts einzuwenden. Die Beschwerdeführer haben das bestehende Gebäude freiwillig abgebrochen und eine neue Baute erstellt. Daher verletzt es die Rechtsgleichheit nicht, wenn dafür die gleiche Abgabe erhoben wird wie für andere Neubauten (Bundesgerichtsurteil 2C\_759/2014 vom 6.2.2015, E. 6.4). Es liegt mithin ein neuer Abgabetatbestand vor.

Ob die Gebühren wie z.B. bei einem Wiederaufbau eines neueren Gebäudes nach einem Brand in Anwendung von § 31 GBV zu ermässigen wären, kann offenbleiben, da hier kein solcher, vergleichbarer Fall vorliegt. Bei einer Parzellenfläche von 550 m<sup>2</sup> bzw. einer ZGF von 165 m<sup>2</sup> und Anschlussgebühren von rund Fr. 11'839.- (Wasser) sowie rund Fr. 14'216.- (Abwasser), je inkl. MwSt, ist zudem eine Verletzung des Äquivalenzprinzips nicht ersichtlich. Eine einmalige Leistung von Fr. 70.- pro m<sup>2</sup> ZGF (Wasser) resp. Fr. 50.- pro m<sup>2</sup> (Schmutzwasser) und Fr. 30.- pro m<sup>2</sup> (Regenabwasser) für den Anschluss an das Wasserversorgungs- und das Kanalisationsnetz erscheint als Gegenleistung der Bauherren als angemessen und entspricht wohl der von der Gemeinde erbrachten Leistung. Die Gebühren sind

insofern nicht offensichtlich unangemessen. Ein Ausnahmefall nach § 31 GBV kann hier damit nicht vorliegen. Die Beschwerde ist nach den Erwägungen unbegründet und somit abzuweisen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführer die Kosten zu tragen. Diese sind gestützt auf die §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 850.- festzusetzen.

\*\*\*\*\*

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 850.- werden den Beschwerdeführern zur Bezahlung auferlegt.

**Im Namen der Schätzungskommission**

Der Präsident:

Der Aktuar:

M. Frey

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 (eingeschrieben)
- Präsidium der Gemeinde C (eingeschrieben)

Expediert am: