

Schätzungskommission

Urteil vom 23. Mai 2019

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Brunner, Nadig
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2018.4**

X,
v.d.

gegen

Einwohnergemeinde Y
v.d.

betreffend **Anschlussgebühren Wasser**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1. Mit Verfügung vom 15. Juni 2018 verlangte die Baukommission der Einwohnergemeinde (EG) Y von X eine provisorische Wasseranschlussgebühr (3 %) von CHF 70'725 zuzüglich 2.5 % MWST, ausmachend CHF 1'725, total CHF 72'450 und eine provisorische Kanalisationsanschlussgebühr (3.5 %) von CHF 80'500 zuzüglich 8.0 % MWST, ausmachend CHF 6'440, total CHF 86'940. Dies ergab einen Gesamtbetrag von CHF 159'390. Die massgebenden Baukosten betragen ... Franken. Gegen diese Verfügung gelangte X am 24. Juni 2018 an den Gemeinderat der EG Y. Für einen Milchviehstall in der Landwirtschaftszone sei die Wasseranschlussgebühr unverhältnismässig hoch und die Kanalisationsanschlussgebühr für eine nicht existente Kanalisation sehr fragwürdig.

Mit Einspracheentscheid vom 23. November 2018 wurde die Einsprache gegen die Anschlussgebühr Kanalisation gutgeheissen (Ziff. 1). Die Einsprache gegen die Anschlussgebühr Wasser wurde insofern gutgeheissen, als die effektiv zu leistende Gebühr von CHF 80'528.40 exkl. MWST auf CHF 62'264.25 exkl. MWST reduziert wurde (Ziff. 2). Dazu wurde vor allem ausgeführt, es sei keine Abwasseranschlussgebühr fällig, da kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgt sei; die Einsprache sei in diesem Punkt begründet. Weiter betrage der Neuwert des Gebäudes CHF ..., wovon CHF ... für den neuen Laufstall; es werde nur auf diesen Betrag abgestellt für die Berechnung der Wasseranschlussgebühr. Der Einsprecher weise mit durchschnittlich ... m³/Monat indes einen sehr hohen Wasserverbrauch auf. Zudem sei der Löschschutz zu berücksichtigen. Ein Vergleich mit einem Einfamilienhaus sei hier nicht möglich, allenfalls mit einem Mehrfamilienhaus.

Mit Schreiben vom 4. Dezember 2018 gelangte der Vertreter des Einsprechers an die Gemeinde und ersuchte um Überprüfung der Angelegenheit. Für den früheren Stall seien bereits CHF 14'000 bezahlt worden. Zudem erfolge beim alten Stall kein Wasserbezug mehr.

Mit Brief vom 23. Januar 2019 hielt die EG Y an ihrem Einspracheentscheid fest. Auch wenn das Wasser abgestellt worden sei, könne dies jederzeit wieder rückgängig gemacht werden; entscheidend sei, dass der neue Stall baulich nicht den alten Stall ersetzt habe, dieser bleibe bestehen. Der Löschschutz müsse zudem auch für den alten Stall gewährleistet bleiben. Im Ergebnis würden zwei Ställe bestehen. Ein Anrechnungsgrund sei daher nicht erkennbar.

2. Gegen diesen Einspracheentscheid liess X (nachfolgend Beschwerdeführer) am 4. Dezember 2018 bei der Kantonalen Schätzungskommission Beschwerde einreichen. Es wurde beantragt, Ziff. 2 des angefochtenen Entscheids aufzuheben und die Wasseranschlussgebühr auf CHF 30'000 herabzusetzen. Es sei eine angemessene Frist zur Beschwerdebegründung zu gewähren; unter o/e-Kostenfolge. Zur Kurzbegründung wurde festgehalten, dass zu Unrecht keine Gebührenreduktion erfolgt sei. Zudem sei nicht beachtet worden, dass der frühere Stall, für den Anschlussgebühren bezahlt worden seien, ausser Betrieb gesetzt worden sei; für dieses Gebäude werde kein Wasser mehr bezogen.

In der Beschwerdebeurteilung vom 5. Februar 2019 wurde im Wesentlichen angeführt, die Dachfläche des neuen Laufstalls sei mit einer Photovoltaik-Anlage belegt; diese habe ein Drittunternehmer erstellt, welcher die Dachfläche vom Beschwerdeführer miete. Damit die Anlage installiert werden konnte, habe das Tragwerk des Laufstalls verstärkt werden müssen; dies habe CHF ... gekostet. Dadurch sei die Gebäudeversicherungssumme erhöht worden. Werde von 3 % der Baukosten ausgegangen, ergebe sich eine Reduktion der Anschlussgebühr um CHF 7'800. Mindestens in diesem Umfang sei die Gebühr zu reduzieren. Der Beschwerdeführer habe ein bestehendes Gebäude, für das schon Anschlussgebühren bezahlt worden seien, von der Wasserversorgung getrennt. Dabei werde die bereits entrichtete Gebühr praxisgemäss angerechnet, vorliegend mithin CHF 14'000. Die Gemeinde habe hier keinen grossen Aufwand. Die hohe Gebäudeversicherungssumme resultiere nur aus dem Volumen der Halle, was mit der Leistung der Gemeinde nicht zusammenhänge. Deshalb sei die verlangte Gebühr zu reduzieren; es erscheine ein Betrag von höchstens CHF 30'000 als angemessen, dies entspreche einer Versicherungssumme von ... Franken.

Mit Vernehmlassung vom 1. März 2019 liess die Gemeinde beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Dazu wurde im Wesentlichen angeführt, die Gemeinde habe bereits eine Gebührenreduktion vorgenommen. Weiter trage der Beschwerdeführer die Beweislast für das Ausmass der Verstärkungen der Tragkonstruktion des Laufstalls und die Behauptung, diese Verstärkungen seien wegen der Photovoltaik-Anlage erforderlich gewesen. Sodann liege hier kein Gebühren-Anrechnungsfall vor; es würden heute zwei Ställe bestehen. Darüber hinaus gehe es bei der Anschlussgebühr um eine einmalige Gebühr. Ob der alte Stall im Moment Brauchwasser beanspruche oder nicht, sei anschlussgebührentechnisch ohne Belang. Für die Anschlussgebühr sei der Anschluss an das Versorgungsnetz und die Wasserbezugsmöglichkeit gebührenauslösend. Zudem habe die Gemeinde die Angemessenheit der Gebühr bereits ausreichend berücksichtigt. Der Beschwerdeführer habe ausserdem einen sehr hohen Wasserverbrauch. Auch sei der Löschschutz zu beachten. Der Wasserverbrauch sei hier viel grösser als bei vergleichbaren Wohn- oder Gewerbevolumen. Ferner sei der administrative Aufwand vernachlässigbar, sei doch das Rechnungswesen weitgehend automatisiert. Als viel grösser erweise sich indes der bauliche und betriebliche Unterhalt beim Beschwerdeführer, weil dessen Gebäude ausserhalb der Bauzone liege. Der Aufwand für die Erschliessung des Hofes des Beschwerdeführers sei viel höher als bei Ein- oder Mehrfamilienhäusern in der Bauzone. Die verfügte Anschlussgebühr sei verursachergerecht. Das Verursacherprinzip könne hier nicht als Korrektiv für eine unverhältnismässige Anschlussgebühr vorgebracht werden.

Mit Stellungnahme vom 23. April 2019 liess der Beschwerdeführer festhalten, dass mehr als CHF ... an Mehrkosten aufgewendet worden seien für die Solaranlage, welche nicht Gegenstand der Gebäudeversicherung sei. Dies habe die Gemeinde nicht berücksichtigt. Im Übrigen wurde ausdrücklich ein Augenschein beantragt.

Am 23. Mai 2019 fand in Y vor Ort ein Augenschein statt. Die Parteien konnten sich so noch mündlich zur Sache äussern (Protokoll vom 23.5.2019).

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde erfolgte form- und fristgerecht Die Schätzungskommission ist sachlich zuständig (§ 116 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Der Beschwerdeführer ist durch die auferlegten Anschlussgebühren Wasser beschwert und daher zur 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 und Art. 3 lit. a). Hat der Grundeigentümer besondere bauliche Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich realisiert, hat er für den darauf entfallenden Anteil des massgebenden Berechnungswerts keine Anschlussgebühren zu entrichten; den Nachweis dieses Anteils hat der Grundeigentümer zu erbringen (Abs. 4).

2.2 Die EG Y hat gestützt auf das PBG und die GBV ein entsprechendes Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren erlassen. Dieses Reglement trat nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2011 und Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB Nr. ... vom ...) per 1. Januar 2012 in Kraft (§ 15 Regl.). Die hier streitigen Wasseranschlussgebühren sind in § 11 Abs. 1 Regl. festgehalten. Diese Gebühr beträgt 3 % der Gebäudeversicherungssumme (Gesamtversicherungssumme). Bei einer Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme von weniger als 5 % infolge An- und Umbauten ist keine Anschlussgebühr zu leisten (§ 11 Abs. 3 Regl.). Im Fall der Anschlussgebührenpflicht nach Abs. 1 oder 3 ist für denjenigen Anteil der Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme, welche aus der Installation einer Solar- oder Photovoltaikanlage resultiert, eine Anschlussgebühr in der Höhe von 0.6 % der Gebäudeversicherungssumme zu bezahlen.

3.1 Im vorliegenden Fall wird vor allem geltend gemacht, die Anschlussgebühr Wasser, die auf dem Versicherungswert des Laufstalls erhoben worden sei, sei zu Unrecht nicht reduziert worden. Es erscheine eine Gebühr von CHF 30'000 als angemessen; dies entspreche einer Versicherungssumme von ... Franken. Zudem werde für den früheren Stall kein Wasser mehr bezogen; insofern sei die 1976 entrichtete Gebühr von CHF 14'000 in Abzug zu bringen. Ausserdem ergebe sich eine Reduktion der Anschlussgebühr um CHF 7'800 infolge Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Laufstalls.

3.2 Die Gemeinde hat die Wasseranschlussgebühr jedoch bereits reduziert. So hat sie nicht auf die Gesamtversicherungssumme von CHF ... abgestellt, sondern nur auf den Versicherungswert des Laufstalls bzw. dieses Gebäudes im Betrag von CHF ... ohne Fahrсило, Biogasgebäude, Jauchegrube und Gasballon-Halle. Daraus resultiert eine Gebührenreduktion von 22.7 %, mithin eine Wasseranschlussgebühr von CHF 62'264.25 anstatt von ursprünglich CHF 80'528.40 (je exkl. MWST). Gegen diese Gebührenfestsetzung ist nichts einzuwenden; sie erfolgte wie erwähnt anhand der Einschätzung der SGV vom ... 2018, die sich auf die Bauabrechnung und einen entsprechenden Quervergleich stützt. Soweit der Beschwerdeführer des Weiteren eine Gebührenreduktion von CHF 7'800 gemäss § 29 Abs. 4 GBV verlangt infolge des Baus der Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Laufstalls, unter Vermietung an einen Dritten, so ist diese Anlage unbestrittenermassen nicht durch die SGV versichert. Die geltend gemachte Verstärkung der Tragkonstruktion des Dachs im Betrag von über CHF ... ist indessen von diesem Dritten direkt bezahlt worden (Replikbeilage; Bestätigung Dritter vom ... 2019, Augenschein vom 23.5.2019). Eine weitere Gebührenreduktion ist daher nicht möglich. Sodann ist der alte Stall durch den Neubau nicht ersetzt worden, sondern er besteht fort. Auch insofern ist für den Neubau die volle Anschlussgebühr geschuldet. Dies gilt zudem auch dann, wenn hier von einer Ersatzbaute auszugehen wäre (vgl. SOG 2011 Nr. 21 E. 3 ff.; 1993 Nr. 33 E. 2b). Daran ändert nichts, dass momentan kein Wasser im alten Stall verbraucht wird und im Jahr 1976 für dessen Anschluss eine Gebühr von CHF 14'000 in Rechnung gestellt wurde; für den Anschluss des neuen Stalls ist denn eine erneute Gebühr fällig, infolge Neubaus ohne Abzug der Anschlussgebühr für den alten Stall. Wie gesehen, hat die Gemeinde § 31 GBV bereits berücksichtigt. Zwar entspricht die streitige Wasseranschlussgebühr unbestrittenermassen etwa der Gebühr für zwei oder drei Einfamilienhäuser. Aus der Kuhhaltung des Beschwerdeführers resultiert aber ebenso unbestritten ein relativ hoher Wasserverbrauch; deshalb ist die Anschlussgebühr auch insofern nicht zu beanstanden (vgl. SOG 1984 Nr. 30 E. 4). Hinzu kommt der Löschschutz für den relativ grossen Laufstall mit einer Länge von ... m, einer Breite von ... m und einer Höhe von ... m. Der Stall kann demnach nicht ohne weiteres mit Einfamilienhäusern verglichen werden. Im Übrigen erscheinen die Kosten für die Erschliessung des Hofes des Beschwerdeführers anhand der Unterlagen und Angaben als relativ hoch, da der Hof ausserhalb der Bauzone liegt. Ausserdem kann es vorliegend nicht massgebend sein, dass vergleichbare Anschlussgebühren in anderen Gemeinden nach den Angaben des Beschwerdeführers am Augenschein tiefer sein mögen; hier ist das Reglement der EG Y massgebend, welches wie gesehen keine zusätzliche Gebührenreduktion zulässt. Gegen die angefochtene Wasseranschlussgebühr von CHF 62'264.25 (exkl. MWST) ist nach dem Gesagten nichts einzuwenden.

Die Beschwerde erweist sich demnach als unbegründet und ist daher abzuweisen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 1'700 festzusetzen. Eine Parteientschädigung ist dem Beschwerdeführer ausgangsgemäss nicht zuzusprechen. Auch der Gemeinde ist keine Entschädigung geschuldet, da die Praxis der Schätzungskommission bei Parteientschädigungen an die öffentliche Hand besonders zurückhaltend ist (vgl. § 77 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes, BGS 124.11).

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1'700 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

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:

- Vertreter des Beschwerdeführers (eingeschrieben)
- Vertreter der EG Y (eingeschrieben)

Expediert am: