

**Schätzungskommission**

**Urteil vom 26. März 2020**

Es wirken mit:

Präsident: Frey  
Richter: Boss, Ingold  
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2019.13**

**A Y**

gegen

**Einwohnergemeinde X**

betreffend **Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1.1 Mit Rechnung Nr. 32777 vom 24. September 2015 betreffend Wasseranschlussgebühr verlangten die Städtischen Betriebe X (sbX) von der Grundeigentümerin A Y Fr. 876.- zuzügl. 2.5 % MWST, total Fr. 897.90 für den Umbau ihrer Liegenschaft GB X Nr. 001 an der S-strasse. Dagegen erhob die Grundeigentümerin am 4. Oktober 2015 Einsprache beim Verwaltungsrat der sbX. Dieser hiess die Einsprache mit Beschluss vom 27. November 2015 teilweise gut, hob die Rechnung vom 24. September 2015 auf und stellte neu Rechnung von Fr. 626.- zuzüglich 2.5 % MWST von Fr. 15.65, total Fr. 641.65. Im Übrigen wurde die Einsprache abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Kosten wurden keine erhoben. Dazu wurde im Wesentlichen angeführt, für die Gebührenerhebung seien die Aufwendungen für die Solaranlage von Fr. 25'000.- von der Gesamtsumme der wertvermehrenden Investitionen von Fr. 87'600.- abzuziehen. Insofern sei die Einsprache begründet. Gebührenrelevant seien damit noch wertvermehrende Investitionen von Fr. 62'600.-.

Am 12. Dezember 2015 gelangte A Y gegen diesen Beschluss vom 27. November 2015 an die Einwohnergemeinde (EG) X und verlangte sinngemäss, bei der Berechnung der Wasseranschlussgebühren seien die besonderen baulichen Massnahmen im energetischen Bereich von Fr. 111'518.- in Abzug zu bringen.

1.2 Mit Rechnung Nr. 1000011175 vom 16. Oktober 2015 betreffend Kanalisationsanschlussgebühren verlangte die Direktion Bau der EG X von der Grundeigentümerin total Fr. 946.10 (Fr. 876.- zuzügl. 8 % MWST) für den erwähnten Umbau. Dagegen erhob die Grundeigentümerin am 21. Oktober 2015 ebenfalls Einsprache bei der EG X.

1.3 Mit verfahrensleitender Verfügung vom 7. Januar 2016 forderte die EG die Grundeigentümerin auf, den Mehrwert gegenüber der Standardausführung im vorliegenden Zusammenhang nachzuweisen. Am 5. Februar 2016 reichte die Grundeigentümerin eine Auflistung der Kosten für die baulichen Massnahmen im energetischen und umwelttechnischen Bereich ein inkl. Rechnungen sowie Berichte von Fachexperten.

1.4 Am 15. März 2018 forderte die EG X die Grundeigentümerin auf, Belege für erhaltene Förderbeiträge einzureichen. Am 6. April 2018 reichte die Grundeigentümerin diverse Belege ein.

1.5 Mit Beschluss vom 18. November 2019 hiess die EG X die Beschwerde teilweise gut, hob die Wasseranschlussgebühr der sbX und die Abwasseranschlussgebühr der Direktion Bau auf und wies die Sache zurück zur Neuberechnung der Nachschusspflicht. Kosten wurden keine erhoben. Dazu wurde im Wesentlichen ausgeführt, der Betrag von Fr. 25'000.- für die Solaranlage könne direkt von den wertvermehrenden Investitionen in Abzug gebracht werden. Weiter könne der Förderbeitrag Holzheizung von Fr. 2'600.- ohne weiteres als Mehrkosten im energetischen und umwelttechnischen Bereich qualifiziert werden. Dies sei auch mit Bezug auf den Förderbeitrag von Fr. 1'500.- für die Umrüstung von Öl- und Widerstandsheizungen auf Wärmepumpen gerechtfertigt. Die beiden Beiträge für die Solaranlage von Fr. 1'377.- und Fr. 6'619.50 seien bereits berücksichtigt worden. Sodann könnten allfällige Mehrkosten der angebrachten Dämmung, auch wenn diese sinnvoll sei, nicht abgezogen werden. Dies gelte auch für den Ersatz von Schafswolle zur Dachdämmung und den Ersatz

der Doppelverglasung durch Dreifachverglasung. Von den ausgewiesenen Mehrkosten von Fr. 87'600.- seien der ausgewiesene Wert der Solaranlage von Fr. 25'000.-, der Förderbeitrag der kantonalen Energiefachstelle von Fr. 2'600.- und der Beitrag der Förderaktion sbX von Fr. 1'500.-, insgesamt Fr. 29'100.- vorliegend abzugsberechtigt. Die Nachschusspflicht für Wasser und Abwasser bleibe indes aufrechterhalten. Die sbX und die Direktion Bau hätten diese Nachschusspflicht neu zu berechnen.

2.1 Gegen diesen Beschluss reichte A Y (nachfolgend Beschwerdeführerin) am 2. Dezember 2019 Beschwerde bei der Kantonalen Schätzungskommission ein. Es wurde beantragt, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Beschwerde gutzuheissen. Eventualiter sei das Verfahren zur Neuurteilung an die EG X zurückzuweisen. Es seien die umstrittenen Investitionen vollumfänglich als besondere bauliche Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich als Anteil des massgebenden Berechnungswerts anzuerkennen. Die Investitionen gehen laut Beschwerdeführerin über das gesetzlich geforderte Mass für bestehende Bauten hinaus und würden vollumfänglich einen Mehrwert bilden. Daher seien darauf keine Anschlussgebühren zu entrichten. Die relevante Grenze von 5 % werde unterschritten; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Vorinstanz. Zur Begründung wurde v.a. geltend gemacht, es sei eine Beurteilung im Einzelfall vorzunehmen. Es handle sich hier um eine umfassende energetische und umwelttechnische Totalsanierung und Renovation eines bestehenden Einfamilienhauses Baujahr 1929 und nicht um einen Neubau. Diese Totalsanierung sei als Gesamtkonzept zu würdigen. Alle Massnahmen würden über das gesetzlich geforderte Mass für bestehende Bauten hinausgehen. Es sei eine im Einzelfall sachgerechte Beurteilung zu ermöglichen. Es gehe vorliegend um eine besondere Verbesserung der Energieeffizienz und Installationen zur Erzeugung erneuerbarer Energien. Beide Voraussetzungen seien hier gegeben. Allenfalls könne auf die einschlägigen Bestimmungen des Steuerrechts zurückgegriffen werden. Weiter sei vorausgesetzt, dass die besonderen baulichen Massnahmen zu einer energetischen oder umwelttechnischen Mehrleistung führen würden. Auch dies sei hier gegeben. Einzig an die erhaltenen Fördergelder anzuknüpfen, sei nicht schlüssig und willkürlich. Vorliegend habe sich das Mass der Reduktion am Mass der Mehrleistung in Bezug auf das gesetzlich geforderte Minimum für Renovationen von bestehenden Bauten zu orientieren, welche allesamt übertroffen würden. Die energetischen und umwelttechnischen Massnahmen im Rahmen der Totalsanierung der vorliegenden bestehenden Baute seien als Gesamtsystem zu betrachten und als Einzelfall zu würdigen, dessen einzelne Massnahmen sich gegenseitig bedingen würden. Die Beschwerdeführerin macht sodann Ausführungen zu den besonderen baulichen Massnahmen zur besonderen Verbesserung der Energieeffizienz (Dachsanierung, Isolationen, Fenster) und zu den Installationen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (FotovoltaikAnlage) und den damit verbundenen Mehrleistungen bzw. zum Mehrwert. Es gehe dabei um Massnahmen von total Fr. 134'035.55, mithin um einen Mehrwert, der neu zu prüfen und antragsgemäss gutzuheissen sei. Sinn und Zweck der Beschwerde sei es, dass die umstrittenen gesetzlichen Regelungen ernsthaft gewürdigt, respektiert und umgesetzt würden, als Teil der Energiestrategie 2050, welche der Gesetzgeber beschlossen habe.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 27. Januar 2020 beantragte die EG X (Vorinstanz), die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter Kostenfolgen zulasten der Beschwerdeführerin. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, es

werde nicht ausgeschlossen, dass die Beschwerdeführerin bei der Haussanierung besondere bauliche Massnahmen im energetischen und umwelttechnischen Bereich realisiert habe, welche grundsätzlich Anspruch auf entsprechende Befreiung von der Nachschusspflicht für Anschlussgebühren begründen können. Abgesehen von der Solaranlage seien aber keine solche Vorkehren ersichtlich, welche einen Gesamtabzug zulassen würden. Der Gesetzgeber wollte laut Vorinstanz bloss die Mehrkosten privilegieren, mithin die Totalkosten abzüglich der Ohnehin-Kosten. Bei der Wärmeerzeugung hätten mangels anderer Belege lediglich die Förderbeiträge von Fr. 4'100.- berücksichtigt werden können. Bei der ohnehin fraglichen Isolation und der Dachsanierung seien die Mehrkosten nicht ausgewiesen. Dies gelte auch für den Ersatz der Fenster; Dreifachverglasung sei heute sowieso Standard. Im Übrigen seien bei freiwilligen Sanierungen nur besondere bauliche Vorkehrungen vollständig bzw. anteilmässig abzugsberechtigt.

2.3 Mit Stellungnahme vom 19. Februar 2020 hielt die Beschwerdeführerin an ihren bisherigen Anträgen und Begründungen vollumfänglich fest. Es sei zwischen Neubau und Total-sanierung zu unterscheiden. Auch die kantonale Energiefachstelle streiche den besonderen Umwelt- und Energiewert der kombinierten Holzofen-/Wärmepumpe-Speicherheizung und der Wärmedämmung heraus. Die Sanierung sei als Gesamtkonzept zu betrachten. Es sei eine sachgerechte Beurteilung im Einzelfall vorzunehmen. Dabei sei die Handhabung der Abzüge von energetischen Massnahmen im Steuerbereich einzubeziehen, so auch die eidg. Liegenschaftsverordnung und die entsprechende kantonale Steuerverordnung Nr. 16. Zudem seien Fotovoltaik-Anlagen vorliegend voll abzugsfähig. Es sei daher nicht nachvollziehbar, die Berechnung des Mehrwerts einzig an die erhaltenen Fördergelder anzuknüpfen und lediglich die erhaltenen Beiträge vom Versicherungswert der SGV abzuziehen. Schliesslich sei die generelle Haltung der Stadt X im vorliegenden Zusammenhang nicht kongruent. Behörden und Gerichte seien verpflichtet, die umstrittenen Vorschriften nicht durch widersinnige Einschränkungen sowie Auslegungen zu unterlaufen und bis zur Sinnlosigkeit auszuhöheln. Dies laufe den Energiezielen zuwider.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht. Die Schätzungskommission ist zu deren Behandlung zuständig (§ 116 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG; BGS 711.1). Die Beschwerdeführerin ist durch die angefochtenen Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist 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; SOG 2011 Nr. 21 E. 3a/b). Bei einer Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme infolge baulicher Massnahmen ist eine Nachzahlung zu leisten. Die Gemeinde kann bestimmen, dass bei einer Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme um weniger als 5 % keine Anschlussgebühr nachzuzahlen ist (Abs. 3). Hat der Grundeigentümer besondere bauliche Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich realisiert, hat er für den darauf entfallenden Anteil des massgebenden Berechnungswertes keine Anschlussgebühren zu entrichten. Den Nachweis dieses Anteils hat der Grundeigentümer zu erbringen (Abs. 4).

2.2 Die EG X hat in Ergänzung der GBV das Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren erlassen. Das Reglement trat nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 1. Januar 2000 in Kraft (§ 13 Regl.). Die Anschlussgebühren sind geregelt in § 3 des Reglements. Danach wird die Gebühr für den Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung auf Grundlage der an die Teuerung angepassten Gesamtversicherungssumme der SGV der angeschlossenen Gebäude erhoben. Erhöht sich die Gebäudeversicherungssumme infolge von Neu- oder Umbauten um mehr als 5 %, so ist die entsprechende Gebühr nachzuzahlen, auch wenn die Erschliessungsanlage dadurch nicht zusätzlich beansprucht wird. Nach § 7 des Reglements beträgt die Gebühr für den Anschluss an Abwasserbeseitigungsanlagen bei Bauten 1,0 % der Gebäudeversicherungssumme und bei unüberbauten, über die Kanalisation entwässerte Grundstücks-teile Fr. 5.- pro m<sup>2</sup> entwässerte Fläche. Die Gebühr für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist im Reglement über die Abgabe von Energie und Wasser durch die Städtischen Betriebe X (Abgabereglement) geregelt (§ 10 Regl.). Art. 30 Abgabereglement verweist auf den Anhang, dessen Ziff. 10 lit. b für die Anschlussgebühr 1 % der Gebäudeversicherungssumme vorsieht und festhält, dass bei Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme um mindestens 5 % eine Nachzahlungspflicht besteht.

2.3 Nach dem genannten § 29 Abs. 4 GBV (seit 1.3.2013 in Kraft) sollen Neubauten und Sanierungen von bestehenden Bauten (teilweise) von Anschlussgebühren befreit werden, sofern gewisse Voraussetzungen erfüllt sind. Sparmassnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich, welche besondere bauliche Vorkehren benötigen und über das gesetzlich geforderte Mass hinausgehen, werden bei der Berechnung der Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser) ausseracht gelassen (RRB Nr. 2012/1519 vom 3.7.2012, Botschaft des Regierungsrats zur Änderung der GBV). Es muss wie gesagt eine besondere bauliche Massnahme sein, damit von dieser Regelung profitiert werden kann, eine besondere Energieeffizienz bei Neubauten, eine besondere Verbesserung der Energieeffizienz bei bestehenden Bauten oder Installationen zur Erzeugung erneuerbarer Energien. Beispiele, welche besondere bauliche Massnahmen darstellen, sind gemäss der erwähnten Botschaft des Regierungsrates die Installation eines Sonnenkollektors oder einer Fotovoltaik-Anlage (RRB, a.a.O., S. 8; vgl. Verwaltungsgerichtsurteil vom 7.3.2017, VWBES.2016.8, E. 5.4 betr. Solar- und Fotovoltaikanlage). Die Kosten für solche Anlagen sind vollumfänglich zugunsten des Bauherrn zu berücksichtigen; er muss keine Anschlussgebühren im Zusammenhang mit solchen Investitionen bezahlen. Hat der Bauherr finanzielle Mehrausgaben, weil er besondere bauliche Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich realisiert, welche

über das gesetzlich notwendige Minimum hinausgehen, hat er in jedem Fall Anspruch darauf, dass er in diesem Umfang keine Anschlussgebühren zu bezahlen hat. Es liegt am Grundeigentümer, die erforderlichen tauglichen Unterlagen schriftlich zu liefern, damit der finanzielle Mehraufwand, der aufgrund der besonderen baulichen Massnahmen entstanden ist, nachvollzogen werden kann (Urteile der Schätzungskommission vom 6.12.2017, SKGEB.2017.7, unter so.ch und vom 24.2.2016, SKGEB.2015.9, je E. 3.1 betr. Fotovoltaik-Anlage; vgl. auch Verhandlungen des Kantonsrats vom 5.9.2012, S. 626 ff.).

3.1 Im vorliegenden Fall verlangt die Beschwerdeführerin, die streitigen Investitionen von total Fr. 134'035.55 seien als besondere bauliche Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich anzuerkennen und von der Entrichtung der Anschlussgebühren Wasser und Abwasser zu befreien. Sie macht v.a. geltend, die umstrittene Haussanierung sei als Gesamtkonzept anzusehen mit besonderen Verbesserungen der Energieeffizienz und umwelttechnischen Vorteilen, welche über das gesetzlich Geforderte hinausgingen.

3.2 Die Beschwerdeführerin listet wohl diverse bauliche Massnahmen im energetischen und umwelttechnischen Bereich auf. Dass es dabei gesamthaft um Massnahmen ginge, die über das gesetzlich geforderte Minimum hinausgehen würden (vgl. RRB, a.a.O., S. 8), ist indessen nicht ersichtlich. Gemäss Einschätzung der SGV vom 26.8.2015 beträgt der Neuwert des Gebäudes Fr. 458'600.- und die wertvermehrenden Investitionen umfassen Fr. 87'600.-. Zudem ist in der Einschätzung namentlich eine Solaranlage im Wert von Fr. 25'000.- ausgewiesen. Dieser Betrag wurde denn von den Vorinstanzen berücksichtigt. Weiter hat die Vorinstanz zutreffend festgehalten, dass hier bei den baulichen Massnahmen nur die Mehrkosten zu privilegieren sind. Diese berechnen sich aus den Gesamtkosten abzüglich der Standardkosten. Standardkosten sind Kosten, die bei einer Sanierung ohne besondere bauliche Massnahmen ohnehin anfallen würden. Der Nachweis für die Mehrkosten obliegt dem Grundeigentümer. Sodann ist festzuhalten, dass bereits im Baugesuch ein Energienachweis zu erbringen ist. Zudem sind auch die Anforderungen an die Isolation vorgegeben. Was dabei über das gesetzlich geforderte Mass hinausgeht, ist als eine hier relevante Mehraufwendung anzusehen. Den entsprechenden Nachweis hat die Beschwerdeführerin jedoch weitgehend nicht erbracht. Sie hat zwar diverse Aufwendungen geltend gemacht; dass es sich dabei um besondere bauliche Massnahmen über das gesetzlich Geforderte hinaus handeln würde, wurde nicht nachgewiesen. So wurden bei der Heizung Kosten für eine Wärmepumpe geltend gemacht, was vorliegend nicht als besondere bauliche Massnahmen angesehen werden kann, sondern lediglich als teurere Heizungsvariante und damit an sich nicht als einen hier relevanten Mehraufwand im Sinne eines Gesamtkonzepts. Dass die Vorinstanz lediglich einen entsprechenden Förderbeitrag sbX von Fr. 1'500.- zugunsten der Beschwerdeführerin berücksichtigt hat, ist indessen nicht zu beanstanden. Soweit zudem ein spezielles Heizsystem mit Holzofen und Wärmepumpe geltend gemacht wird, ist dafürzuhalten, dass die Wärmepumpe bereits die volle Leistung erbringt und es sich beim Ofen anhand der Unterlagen um einen Specksteinofen handelt, der hier an sich auch nicht berücksichtigt werden kann; ein Holzofen ist wohl nicht als besondere bauliche Massnahme im umwelttechnischen Bereich zu erachten. Dass die Vorinstanz nur einen entsprechenden Förderbeitrag Holzheizung von Fr. 2'600.- zugunsten der Beschwerdeführerin berücksichtigt hat, ist indes nicht zu beanstanden. Schliesslich hätte der Energienachweis auch von der Baubehörde oder einem

Energiefachmann entsprechend erbracht werden können. Die Beschwerde erweist sich nach dem Ausgeführten als unbegründet.

### 3.3 Was die Beschwerdeführerin weiter einwendet, vermag nicht zu überzeugen.

3.3.1 Vorliegend geht es vorab um die Auslegung des Begriffs der besonderen baulichen Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich gemäss § 29 Abs. 4 GBV. Hier handelt es sich wie gesehen um eine umfassende Haussanierung mit diversen baulichen Massnahmen im genannten Bereich. Wie die Vorinstanz zutreffend angeführt hat, müssen die Massnahmen, die im vorliegenden Zusammenhang zu einer Gebührenbefreiung führen, wie gesehen weitergehen, als das gesetzliche Minimum, da ansonsten keine besonderen Massnahmen gegeben sind. Ist nachgewiesen, dass besondere bauliche Massnahmen im energetischen Bereich realisiert wurden, ist der Anteil dieser Massnahmen festzulegen (vgl. oben, E. 2.3). Dass abgesehen von der berücksichtigten Solaranlage über Fr. 25'000.- keine besonderen Vorkehrungen ersichtlich sind, welche einen Gesamtabzug zulassen würden, so die Vorinstanz, ist nicht zu beanstanden. Diese forderte denn mit Verfügung vom 7. Januar 2016 die Beschwerdeführerin auf, den Mehrwert gegenüber den Standardkosten nachzuweisen. In der Folge listete die Beschwerdeführerin die Kosten der baulichen Massnahmen im hier interessierenden Bereich auf, unter Beilage eines Expertenberichts. Bei den geltend gemachten baulichen Massnahmen der Wärmeherzeugung, der Isolation und der Dachsanierung sind die effektiven Mehrkosten, auch als Gesamtkonzept, aber nicht erkennbar. Beim Fensterersatz mit Dreifachverglasung fragt sich, ob dies eine besondere bauliche Massnahme ist. Dass solche Massnahmen ganz bzw. anteilmässig zu einer Gebührenbefreiung führen würden, ist aus den eingereichten Unterlagen demnach nicht ersichtlich.

3.3.2 Darüber hinaus hat die Vorinstanz bei den Förderbeiträgen geprüft, ob diese als über das gesetzlich Notwendige und damit als Mehrkosten anzusehen sind. Als abzugsberechtigt erachtet hat sie den Förderbeitrag der kantonalen Energiefachstelle von Fr. 2'600.- für die Holzheizung und den Beitrag der Förderaktion sbX für die Umrüstung von Öl- und Widerstandsheizungen auf Wärmepumpen von Fr. 1'500.-. Geprüft hat die Vorinstanz zudem die geltend gemachten Positionen der Wärmedämmung bzw. der Isolation, der Schafswolle zur Dachdämmung und der Dreifachverglasung. Damit hat die Vorinstanz durchaus eine Beurteilung im Einzelfall vorgenommen. Zuvor hat sie die Beschwerdeführerin wie erwähnt aufgefordert, die geltend gemachten besonderen baulichen Massnahmen im hier interessierenden Bereich und deren Mehrwert nachzuweisen. Die Vorinstanz hat damit nicht nur auf die Förderbeiträge abgestellt, sondern der Beschwerdeführerin auch Gelegenheit gegeben, den Nachweis zu erbringen für die Abzugsberechtigung der restlichen, nicht anhand von Fördergeldern nachgewiesenen Aufwendungen. Dies entspricht denn dem zitierten Urteil der Schätzungskommission vom 6. Dezember 2017 (E. 3.3). Den verlangten Nachweis hat die Beschwerdeführerin wie gesehen nicht erbracht. Dass bei der Mehrwert-Berechnung einzig an die erhaltenen Fördergelder geknüpft werde und diese vom Versicherungswert der SGV abgezogen würden, trifft nach dem Gesagten nicht zu. Dieser Anknüpfungspunkt ist hier indes durchaus als sachgerecht und praktikabel anzusehen. Was durch ein Förderprogramm mitfinanziert wird, gilt als übergesetzlich Notwendiges. Das Kriterium der Fördergelder kann daher nicht als willkürliche Bemessungsgrundlage bezeichnet werden. Im Übrigen ist unbestritten, dass die Solaranlage als Gesamtinvestition abzugsberechtigt ist.

3.3.3 Aufgrund der Materialien werden Sparmassnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich, die besondere bauliche und finanzielle Vorkehren benötigen und über das gesetzlich geforderte Mass hinausgehen, bei der Berechnung der Anschlussgebühren ausser Acht gelassen (Verhandlungen des Kantonsrats vom 5.9.2012, S. 626). Insofern entspricht es durchaus Sinn und Zweck der Bestimmung, diese nicht uneingeschränkt anzuwenden. Die Vorinstanz hat die vorliegende Totalsanierung wie gesehen differenziert geprüft und eine sachgerechte Beurteilung im Einzelfall vorgenommen. Weiter kann die Auflistung in § 6 der Steuerverordnung Nr. 16: Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Liegenschaften im Privatvermögen (StVO Nr. 16, BGS 614.159.16) vorliegend nicht ohne weiteres beigezogen werden, da dort andere Kriterien anwendbar sind als hier. Nach § 6 Abs. 1 StVO Nr. 16 gelten als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, Aufwendungen für Massnahmen, welche zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Diese Massnahmen beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und das erstmalige Anbringen von neuen Bauteilen oder Installationen an bestehenden Gebäuden (vgl. Art. 1 der eidg. Liegenschaftskostenverordnung, SR 642.116; eidg. Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien, SR 642.116.1; siehe auch KSGE 2013 Nr. 5 und 2012 Nr. 6, je E. 2.2). In jenen Bestimmungen geht es nicht um besondere bauliche Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich, sondern allgemeiner um Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen. Schliesslich erscheint das Anschlussgebührenrecht vorliegend als wenig geeignet, uneingeschränkt energie- und umweltpolitische Zielsetzungen zu verfolgen; der Gesetzgeber wollte bei den baulichen Massnahmen wie aufgezeigt nur die Mehrkosten privilegieren. Im Übrigen ergibt sich aus den Materialien für die Auslegung von § 29 Abs. 4 GBV auch nicht, dass zwischen einem totalsanierten Altbau wie hier und einem Neubau zu differenzieren wäre.

Die Beschwerde ist nach den Erwägungen abzuweisen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin die Kosten zu tragen. Die Verfahrenskosten sind nach den §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 800.- festzusetzen. Parteientschädigungen sind keine geschuldet.

\*\*\*\*\*

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.- werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auf-erlegt.

**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:

- Beschwerdeführerin (eingeschrieben)
- EG X (eingeschrieben)

(Die gegen dieses Urteil vor Verwaltungsgericht erhobene Beschwerde wurde mit Urteil VWBES.2020.134 vom 17. August 2021 abgewiesen.)