

Schätzungskommission

Urteil vom 22. Oktober 2019

Es wirken mit:

Vizepräsident: Ingold

Richter: Boss, Lindenberger

Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2019.4**

A AG

B. C.

gegen

Einwohnergemeinde Y

betreffend **Anschlussgebühren**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1. Mit Anschlussgebührenrechnung Abwasser vom 27. November 2018 verlangte die Gemeinde Y von B. C. Fr. 29'563.80 (inkl. Fr. 2'113.65 MwSt zu 7,7 %) für die Liegenschaft in, Y.

Am 3. Dezember 2018 erhoben B. C. Einsprache gegen diese Rechnung. Sie machten geltend, der geforderte Betrag sei im Vergleich zu einem Mehrfamilienhaus unverhältnismässig hoch. Die Toilettenanlage im Gebäude und der Waschtrog würden nur sporadisch genutzt, da das Gebäude unbewohnt sei. Weiteres Schmutzwasser falle nicht an. 100 % der versiegelten Flächen würden versickert. Auf dem Grundstück würden sich zudem Kanalisationsanlagen und ein Einstiegsschacht der Gemeinde befinden. Die Einsprecher müssten jederzeit den Zugang gewährleisten und könnten diese Flächen daher nur beschränkt nutzen. Die Einsprecher ersuchten um Anpassung der Gebühr.

Mit Einspracheentscheid vom 6. Februar 2019 wurde die Einsprache abgewiesen. Dazu führte die Gemeinde im Wesentlichen aus, die Einsprecher hätten in der Gewerbezone einen Gewerbe-Neubau erstellt. Bei der Gebührenerhebung sei das Äquivalenzprinzip zu berücksichtigen. Die grosse Grundstückfläche ergebe als Berechnungsgrundlage im Verhältnis zum sehr kleinen bereits erstellten Bauobjekt zwar einen etwas hohen Betrag für die Anschlussgebühr. Da für die Überbauung des Gesamtgrundstücks bereits eine weitere rechtskräftige Baubewilligung vorliege, sei die Höhe der Erschliessungsgebühr aber in diesem Gesamtzusammenhang zu sehen. Daher sei die Anschlussgebühr für das Grundstück im Verhältnis zu dessen Überbauung nicht unverhältnismässig hoch.

2. Mit Beschwerde vom 16. Februar 2019 (Postaufgabe) gegen diesen Einspracheentscheid betreffend die Anschlussgebührenrechnung Abwasser gelangte die A AG (nachfolgend Beschwerdeführerin) an die Kantonale Schätzungskommission. Es wurde beantragt, die Anschlussgebühren Abwasser für die Liegenschaft GB Y Nr. 001 seien zu erlassen. Zur Begründung wurde vor allem angeführt, auf den Hinweis bezüglich Einstiegsschacht sei nicht eingegangen worden. Das Grundstück Nr. 001 sei nicht direkt an die Gemeindekanalisation angeschlossen. Es bestehe ein vertraglich geregeltes Anschlussrecht an die Leitung der Firma D AG, Neuendorf (GB Nr. 002), das die Beschwerdeführerin wahrgenommen habe. Sämtliche Kosten für die Erstellung der Anschlüsse Wasser und Abwasser habe die Beschwerdeführerin beglichen; die Gemeinde habe diesbezüglich keine Ausgaben gehabt. Zudem habe die Gemeinde im Herbst 1985 beschlossen, jene Firmen in der Industriezone, welche die Erschliessung mit Wasser und Abwasser selber berappen würden, vom Bezahlen der Anschlussgebühr zu befreien, mit dem Argument der Wirtschaftsförderung. Dieser Entscheid habe im Baujahr der Liegenschaft von 2017 noch die volle Gültigkeit. Der streitige Betrag sei unverhältnismässig hoch, weil tagsüber niemand anwesend sei, da die Leute auswärts arbeiten würden. Auch wenn die bewilligte grössere Halle gebaut werde, ändere sich insofern nichts.

Mit Vernehmlassung vom 29. April 2019 beantragte die Gemeinde die vollumfängliche Ablehnung der Beschwerde. Dazu wurde im Wesentlichen festgehalten, dass Art und Dimension der Überbauung des Grundstücks für die Berechnung der Gebühr keine Rolle spielen würden. Die reglementsconform berechnete Anschlussgebühr sei nicht unverhältnismässig hoch. Das an die Abwasserversorgung angeschlossene Grundstück habe eine der Überbauung entsprechende Fläche, die reglementmässig als Grundlage für die Berechnung der Anschlussgebühr diene. Es könne damit von einer standardmässigen Ausgangslage für die Gebührenberechnung gesprochen werden. Ob die Liegenschaft direkt oder indirekt an die Abwasserversorgung angeschlossen sei, spiele für die Gebührenpflicht keine Rolle. Es seien auch keine Anhaltspunkte ersichtlich, wonach die Liegenschaft praktisch keinen Nutzen von der Abwasserentsorgung hätte. Die defizitäre Entwicklung in der Spezialfinanzierung Abwasser bestätige, dass die Gebührenerhebung der Gemeinde nicht zu hoch angesetzt sei.

Dazu nahm die Beschwerdeführerin am 24. Mai 2019 im Wesentlichen wie folgt Stellung: Die Halle mit einem Versicherungswert von Fr. 240'000.- sei kein Grossprojekt. Die Voraussetzungen für eine Gebührenermässigung seien erfüllt. Die Beschwerdeführerin erwarte, dass die Gemeinde die Berechnungen auch zum Vorteil einer Kleinstunternehmung anstelle. Im Gemeinde-Leitbild werde explizit für Unternehmerfreundlichkeit und unkompliziertes Handeln geworben. Es wurde Erlass oder Anpassung der Gebühr beantragt.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde erfolgte form- und fristgerecht. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der Eingabe zuständig (§ 116 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Die Beschwerdeführerin ist durch die angefochtene Anschlussgebühr Abwasser 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).

Führt die Bemessung der Gebühren auf der Grundlage von § 29 GBV im Einzelfall zu offensichtlich unangemessenen Beträgen, weicht insbesondere die Höhe der geforderten Gebühr zu weit von der tatsächlichen Leistung der Gemeinde ab, so hat der Gemeinderat die Gebühr zu ermässigen (§ 31 GBV). Nach der Rechtsprechung darf die schematisch festgelegte Gebühr zum objektiven Wert der Leistung nicht in ein offensichtliches Missverhältnis geraten und muss sich in vernünftigen Grenzen bewegen. Bei § 31 GBV geht es um ein Korrektiv, mithin um eine Ausnahmeregelung, die restriktiv zu handhaben ist (Solothurnische Gerichtspraxis SOG 2014 Nr. 23 E. 4.2; Bundesgerichtsentscheid BGE 132 II 47 und SOG 1990 Nr. 43).

2.2 Die Gemeinde Y hat gestützt auf das PBG und die GBV ein entsprechendes Abwassergebührenreglement erlassen. Dieses Reglement trat nach Annahme durch die Gemeindeversammlung vom..... 2003 mit der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB Nr. 2003/xxx vom 2003) in Kraft (§ 15 Abs. 1 Regl.). Die Anschlussgebühren sind in § 5 Regl. geregelt. Sie berechnen sich auf Grundlage der zonengewichteten Fläche ZGF. Für nicht verschmutztes Regenwasser, das in die Kanalisation eingeleitet wird, wird zusätzlich eine Anschlussgebühr pro m² ZGF erhoben. Bei einem An- oder Umbau wird die Anschlussgebühr ebenfalls für die ganze Grundstückfläche (ZGF) erhoben. Die nach dem alten System schon bezahlten Beträge können dabei abgezogen werden. Ist der Betrag nach dem alten System höher als nach dem neuen (ZGF), erfolgt keine Rückerstattung. Wird Regenwasser in einer privaten Versickerungsanlage versickert, so wird ein Teil der Anschlussgebühren erlassen. Ansätze nach der Gebührenordnung. Nach § 12 Regl. wird die Höhe der Gebühren in der Gebührenordnung gemäss Anhang festgelegt. Der Gemeinderat erhält die Kompetenz, die Gebühren anzupassen, sofern diese zur Kostendeckung der Aufwendungen für die Abwasserbeseitigung erforderlich ist. Nach § 14 Regl. werden die Nachbelastungen von Anschlussgebühren bei An-, Um- und Ausbauten während einer bis zum Dezember 2018 geltenden Übergangsfrist entsprechend berechnet.

2.3 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts (Urteil 2C_341/2009 vom 17.5.2010, betreffend Anschlussgebühren nach einem Gebäudeumbau) ist die volle Anschlussgebühr im System der ZGF bei Um- und Ausbauten nur einmal geschuldet; 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.; vgl. zum Ganzen auch Urteil des Verwaltungsgerichts VWBES.2017.102 vom 9.8.2017 E. 3 f.).

3.1 Im vorliegenden Fall geht es um einen Gewerbeneubau in der Gewerbezone von Y. Es handelt sich dabei unbestrittenermassen um den fertiggestellten Teil eines Gesamtprojekts auf dem Grundstück GB Nr. 001 der Beschwerdeführerin. Für den restlichen Teil der Überbauung liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor, die verlängert wurde. Streitig ist, ob die verfügte Gebühr von Fr. 27'450.15 (exkl. MwSt) für den Anschluss der Parzelle Nr. 001 zu hoch ist oder nicht.

3.2 Wie gesehen, gilt hier das System der ZGF; mithin sind Art und Grösse der Überbauung des Grundstücks, wie die Gemeinde zutreffend angeführt hat, grundsätzlich nicht massgebend. Die Gemeinde hat sodann geprüft, ob die verfügte Anschlussgebühr (Fr. 27'450.15, exkl. MwSt) unter den konkreten Umständen unverhältnismässig hoch ist, in Anwendung von § 31 GBV (Ausnahmefälle; vgl. oben, E. 2.1) bzw. des Verhältnismässigkeits- resp. Äquivalenzprinzips. Dass die Gemeinde keine entsprechenden Anhaltspunkte festgestellt hat, ist nicht zu beanstanden. Wenn sie von einer der Überbauung entsprechenden Grundstücksfläche ausgegangen ist, welche reglementgemäss als Grundlage für die Gebührenberechnung diene, so ist dagegen nichts einzuwenden. Nicht erheblich kann sodann die Frage sein, ob die Liegenschaft der Beschwerdeführerin direkt oder indirekt über ein anderes Grundstück an die Abwasserentsorgung der Gemeinde angeschlossen ist. Dass die Liegenschaft keinen Nutzen von der Abwasserentsorgung hätte, ist denn nicht erkennbar. Die betragsmässige Berechnung der Gebühr ($2'011 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \text{Fr. } 19.50 = \text{Fr. } 27'450.15$, exkl. MwSt; vgl. kommunale Gebührenordnung, Anhang XII) ist nicht zu beanstanden. Eine Reduktion der Anschlussgebühr durch die Gemeinde ist demnach nicht angezeigt. Die Beschwerde erweist sich nach dem Ausgeführten somit als unbegründet.

3.3 Was die Beschwerdeführerin weiter ausführt, kann zu keinem anderen Ergebnis führen. Dass sie den Einstiegsschacht in die Gemeindekanalisation, welcher gänzlich auf dem Land der Beschwerdeführerin liege, jederzeit zugänglich halten müsse, kann im vorliegenden Zusammenhang der umstrittenen Anschlussgebührenpflicht nicht massgebend sein. Das gilt auch für den Einwand der Beschwerdeführerin, die Gemeinde habe im Herbst 1985 beschlossen, jene Firmen in der Industriezone, welche ihre Wasser- und Abwassererschliessung selber berappen würden, von der Anschlussgebührenpflicht zu befreien, unter dem Argument der Wirtschaftsförderung. Massgebend ist wie gesehen das im Zeitpunkt des Anschlusses geltende Recht; im Übrigen wurde der genannte Gemeindebeschluss inzwischen offensichtlich aufgehoben (Vorakten, Beilage 7). Sodann ist anhand der eingereichten Unterlagen nicht erkennbar, dass das Grundstück der Beschwerdeführerin nicht an die Gemeindekanalisation angeschlossen sei; dass die Liegenschaft privat angeschlossen wäre, ist denn nicht ersichtlich.

bzw. nicht belegt worden. Die Parzelle der Beschwerdeführerin hat damit als öffentlich angeschlossen zu gelten. Dass bereits Anschlussgebühren bezahlt worden wären, ist auch nicht dokumentiert. Im Weiteren ist vorliegend das Verhältnismässigkeits- bzw. Äquivalenzprinzip (vgl. oben, E. 2.1, § 31 GBV) entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht verletzt worden. Die Finanzierung der Wasserversorgung bzw. der Abwasserentsorgung erfolgt nach dem kantonalen Beitrags- und Gebührensystem in mehrfacher Weise: Zuerst bezahlt der Grundeigentümer seine private Leitung bis zum Anschluss an das öffentliche Netz selber. Sodann hat er bei der Erstellung der ihn betreffenden öffentlichen Leitungen Erschliessungsbeiträge zu leisten. Weiter bezahlt er Anschlussgebühren wie hier und schliesslich verbrauchsabhängige Benutzungsgebühren. Im vorliegenden Zusammenhang gilt wie ausgeführt das System der ZGF und nicht etwa dasjenige nach der Gebäudeversicherungssumme. Dass die Gemeinde zu Unrecht die streitige Gebühr nicht ermässigt hätte, ist nicht ersichtlich; eine Rechtsverletzung resp. eine Ungleichbehandlung mit Grossunternehmen ist denn nicht erkennbar. Die Gemeinde hat zutreffend berücksichtigt, dass für die Überbauung des Gesamtgrundstücks bereits eine rechtskräftige Baubewilligung für eine unbestritten grössere Halle vorgelegen hat, so dass unter den hier gegebenen Umständen die Anschlussgebühr im Verhältnis zur Überbauung des Grundstücks nicht als unverhältnismässig hoch anzusehen ist; daran ändert auch nichts, dass die Mitarbeiter nach Angaben der Beschwerdeführerin tagsüber auswärts arbeiten würden. Eine Reduktion der Gebühr von Fr. 27'450.15 (exkl. MwSt) ist nach dem Gesagten nicht angezeigt.

Die Beschwerde ist nach den Erwägungen abzuweisen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin die Kosten zu tragen. Diese sind nach den §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 1'400.- festzusetzen.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'400.- werden der Beschwerdeführerin 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:

- Beschwerdeführerin (eingeschrieben)
- Präsidium der EG Y (eingeschrieben)

Expediert am: