

Schätzungskommission

Urteil vom 22. Oktober 2019

Es wirken mit:

Vizepräsident: Ingold

Richter: Boss, Lindenberger

Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2019.8**

A + B C

gegen

Gemeinde X

betreffend **Anschlussgebühren**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1. Mit Rechnung vom 14. November 2018 verlangte die Gemeinde X von A + B C Anschlussgebühren von total Fr. 169'608.45 (Schmutzwasser, Regenabwasser und Wasserversorgung nach zonengewichteter Fläche ZGF sowie Bauwasser) für die Liegenschaft GB X Nr. 001. Gegen diese Anschlussgebührenrechnung wurde am 27. November 2018 Einsprache erhoben. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, im Zonenplan X sei auf der Parzelle Nr. 001 eine Fläche von ca. 368 m² mit einem Bauverbot zum Schutz der bestehenden Hecke belegt; diese Fläche dürfe nicht bebaut werden sie beanspruche weder Wasserversorgung noch Abwasserentsorgung. Auf der Fläche seien zudem eine natürliche Versickerung und ein natürlicher Regenrückhalt gegeben. Die Fläche von ca. 368 m² dürfe nicht zur ZGF dazugerechnet werden. Es wurde denn beantragt, bei der Bemessung der Anschlussgebühren die Fläche der Heckenzone nicht als ZGF einzusetzen.

Mit Einspracheentscheid vom 26. April 2019 wies die Gemeinde die Einsprache vollumfänglich ab. Die Höhe der Anschlussgebühren für Trinkwasser, Schmutz- und Meteorwasser wurde nicht reduziert. Die Anschlussgebührenrechnung von Fr. 169'608.45 wurde bestätigt. Dazu wurde vor allem angeführt, die monierte Fläche von ca. 368 m² unüberbaubarer Fläche liege innerhalb der bestehenden Waldabstandslinie. Die Nutzung dieser Fläche sei für die Neubauten verwendet worden. Es seien lediglich sog. Heckenschutzzonen nicht anrechenbar. Die monierte Fläche sei nicht als solche Zone eingezeichnet und werde auch in der Legende nicht explizit angeführt. Sämtliche anderen Heckenflächen seien einzurechnen.

2. Gegen diesen Einspracheentscheid reichten A + B C (nachfolgend Beschwerdeführer) am 9. Mai 2019 Beschwerde bei der Kantonalen Schätzungskommission ein. Zur Begründung wurde im Wesentlichen angeführt, den Beschwerdeführern sei das rechtliche Gehör nicht gewährt worden. Weiter habe die Gemeinde fälschlicherweise die Funktion einer Heckenbaulinie mit der Funktion einer Waldabstandslinie gleichgesetzt. Dass die monierte Fläche von 368 m² komplett in der Waldabstandszone liege, sei unrichtig; es liege nur ein Teil der Heckenfläche in der Waldabstandszone. Auch nicht korrekt sei, dass die Nutzung der monierten Heckenfläche von ca. 368 m² für die Neubauten verwendet worden sei. Laut Angaben des ehemaligen Bauverwalters hätten die Beschwerdeführer die monierte Heckenfläche von ca. 368 m² nicht als anrechenbare Grundstücksfläche in die AZ-Berechnung miteinbeziehen dürfen. Diese Angaben seien offenbar nicht an die Gemeinde für die Ausarbeitung des angefochtenen Einspracheentscheids weitergegeben worden. Eine ZGF sei immer eine Parzellenfläche multipliziert mit einem Gewichtungsfaktor pro Bauzone. Die Faktoren würden die unterschiedlichen Kosten der Siedlungsentwässerung in den einzelnen Bauzonen widerspiegeln. Die Aussagen des ehemaligen Bauverwalters würden sich mit der farblichen Darstellung des heute gültigen Zonenplans decken. Die Heckenfläche sei im Zonenplan nicht als Bauzone ausgewiesen. Die Beschwerdeführer beantragten, die nicht in der Bauzone liegende Heckenfläche sei bei der Bemessung der Anschlussgebühren abzuziehen.

Mit Vernehmlassung vom 21. Juni 2019 hielt die Gemeinde vor allem fest, dass keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliege. Usanzgemäss würden Verfügungsadressaten nicht angehört, wenn ein Rechtsmittel an die verfügende Behörde gegeben sei wie hier die Einsprache. Was die Beschwerdeführer aus dem Ausführungen zum Verlauf der Wald- und

Heckenabstandslinie zu ihren Gunsten ableiten wollten, sei nicht ersichtlich. Die vorgebrachten Abstände würden an der Berechnungsgrundlage für die Gebührenrechnung nichts ändern. Entscheidend sei nur, dass es bei der umstrittenen Fläche um eine geschützte Hecke gehe, welche die Wohnzone an dieser Stelle überlagere, aber selbst keine Zone mit eigener Grundnutzung darstelle. Die Beschwerdeführer würden sich auf den auf der Homepage der Gemeinde publizierten Plan beziehen, welcher jedoch nicht rechtsverbindlich sei. Der vom Regierungsrat genehmigte Bauzonenplan und der auf dem Geoportal abrufbare Plan würden an dieser Stelle keine weisse Fläche umfassen. Einzig Heckenschutzzonen seien nicht anrechenbar. Eine solche sei weder dem Zonenplan noch der dazugehörigen Legende zu entnehmen. Sodann sei gemäss Baubewilligung für die Berechnung der zulässigen Ausnutzungsziffer von einer anrechenbaren Parzellenfläche von 3'489 m² ausgegangen worden. Folglich seien dafür Gebühren zu bezahlen. Die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen.

In der Stellungnahme vom 16. August 2019 machten die Beschwerdeführer geltend, auf ihrer Bauparzelle Nr. 001 sei eine geschützte Hecke mit einer Heckenbaulinie festgehalten. Daraus resultiere ein Bauverbot innerhalb der Heckenbaulinie, jedoch ausserhalb der Waldbaulinie. Infolge der Heckenbaulinie könne die theoretisch zulässige Ausnutzung nicht ausgeschöpft werden. Das Baureglement und der Zonenplan würden strikte Baukörper vorgeben. Es resultiere eine faktische Baubeschränkung von ca. 25 % bzw. 291 m² BGF. Die Beschwerdeführer hätten diesen BGF-Verlust zugunsten der Hecke akzeptiert. Durch die Heckenbaulinie dürften die Beschwerdeführer ihre Parzelle nicht voll überbauen und müssten einen ganzen Baukörper weglassen. Es sei unverständlich, dass die Gemeinde Anschlussgebühren verrechne für einen Baukörper, der infolge des Bauverbots im Bereich der Hecke nicht gebaut werden dürfe. Es gehe um einen Härtefall, der im Sinne der Rechtsgleichheit anders behandelt werden müsse. Weiter sei die Hälfte des Grundstücks mit einer Liegenschaft aus dem Jahr 1966 mit Anschluss an den Gemeindekanal überbaut gewesen. Für dieses Gebäude seien seinerzeit einmalige Anschlussgebühren bezahlt worden. Durch die Mehrnutzung infolge des Bauvorhabens seien zusätzliche Gebühren fällig geworden. Es stelle sich die Frage, weshalb die seinerzeitigen Gebühren nicht in Abzug gebracht würden.

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 Beschwerdeführer sind durch die angefochtenen Anschlussgebühren Frischwasser, Schmutz- und Meteorwasser 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 Anla-

gen 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 X 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 Dezember 2002 und Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB Nr. XX vom X.X.2003) auf den X.X.2003 in Kraft (§ 23 Regl.). Die Anschlussgebühren sind in den §§ 10 (Abwasser) und 15 (Wasser) Regl. geregelt. Sie berechnen sich auf Grundlage der zonengewichteten Fläche ZGF. Bei wertvermehrendem Um- und Ausbau einer bestehenden, angeschlossenen Baute wird die volle Anschlussgebühr erhoben, abzüglich 3 % (Abwasser) bzw. 2 % (Wasser) der bei der Eingabe des Baugesuchs massgebenden Gebäudeversicherungssumme. Erweiterungen bis Fr. 100'000.- innerhalb von 5 Jahren lösen keine Nachzahlung aus. Es gibt keine Rückerstattung von bereits bezahlten Anschlussgebühren. (§ 10 Abs. 4 und § 15 Abs. 3 Regl.). Für nicht verschmutztes Regenabwasser, das in die Kanalisation eingeleitet wird, wird zusätzlich eine Anschlussgebühr pro m² ZGF erhoben (§ 10 Abs. 3 Regl.).

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 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 Ge-

meinwesen 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. Im konkreten Fall geht es unbestrittenermassen um einen Neubau. Streitig ist hingegen, ob die monierte Heckenfläche von 368 m² bei der Berechnung der Anschlussgebühren zu berücksichtigen ist oder nicht.

3.1 Wie gesehen, gilt hier das System der ZGF; mithin sind Art und Grösse der Überbauung des Grundstücks grundsätzlich nicht massgebend. Die Gemeinde hat geprüft, ob die umstrittene Heckenfläche vorliegend einzubeziehen ist oder nicht; sie hat dabei erkannt, dass diese unüberbaute Fläche innerhalb der Waldabstandsfläche liegt und für die Neubauten auch verwendet worden ist. Es seien einzig sog. Heckenschutzzonen nicht anrechenbar. Die streitige Fläche sei aber nicht als solche Fläche eingezeichnet und werde auch sonst nicht explizit angeführt. Sämtliche anderen Heckenflächen seien einzurechnen. Gegen diese Ausführungen der Gemeinde ist nichts einzuwenden. Die diesbezüglichen Einwände der Beschwerdeführer ändern an der Grundlage für die Berechnung der Anschlussgebühren nichts. Zwar geht es bei der monierten Hecke insofern um ein geschütztes Naturobjekt, als die Wohnzone gemäss Zonenplan der Gemeinde an dieser Stelle überlagert wird. Es entsteht damit aber keine eigene Zone mit einer anderen Nutzung; dies ist dem kommunalen Zonenplan nicht zu entnehmen, ein entsprechender Ausschluss der monierten Fläche ist nicht ersichtlich. Dabei kann der auf der Homepage der Gemeinde veröffentlichte Plan nicht verbindlich sein, sondern nur der vom Regierungsrat genehmigte Plan. Sodann wurde die Parzelle Nr. 001 zwar nicht vollständig überbaut. Aufgrund der Baugesuchsunterlagen (Vorakten, Angaben zu den Zonenvorschriften) ging die Gemeinde indessen bei der Berechnung der zulässigen Ausnützungsziffer von einer anrechenbaren Fläche der gesamten Parzelle von 3'489 m² aus. Anderslautende schriftliche Angaben des ehemaligen Bauverwalters sind den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen. Für die Berechnung der Anschlussgebühren ist nach dem Gesagten die ganze Parzellenfläche einzubeziehen. Die Beschwerde erweist sich nach dem Ausgeführten somit als unbegründet.

3.2 Was die Beschwerdeführer weiter ausführen, kann zu keinem anderen Ergebnis führen. Sie machen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, da die Gemeinde sie im Einspracheverfahren nicht angehört habe. In Verfahren wie dem vorliegenden haben die Einsprecher keinen Anspruch auf eine Einspracheverhandlung. Hingegen haben sie das Recht, bei der Erhebung von Beweismitteln wie hier der Einholung einer Stellungnahme des Bau- und Justizdepartements angehört zu werden (vgl. § 23 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz, BGS 124.11). Dies war anhand der Unterlagen und Angaben nicht der Fall. Insofern wurden ihnen das rechtliche Gehör nicht gewährt. Eine solche Gehörsverletzung kann jedoch im vorliegenden Verfahren geheilt werden, da die Schätzungskommission eine vollständige Prüfungsbefugnis hat und die Beschwerdeführer zur Sache umfassend Stellung

nehmen konnten. Wie ausgeführt, kann die monierte Heckenfläche bei der Berechnung der Anschlussgebühren nicht in Abzug gebracht werden; dafür ist keine rechtliche Grundlage erkennbar. Zudem geht es hier um einen Neubau, der als solcher gebührenpflichtig ist (vgl. oben, E. 2.3); dass durch die Mehrnutzung infolge des Bauvorhabens Gebühren fällig werden, ist denn unbestritten. Geltend gemachte, früher bezahlte Gebühren aufgrund eines Überbaus der Hälfte des Grundstücks mit einer Liegenschaft aus dem Jahr 1966 mit Anschluss an den Gemeindekanal gelten als amortisiert und können vorliegend nicht angerechnet werden. Es liegt hier schliesslich auch kein Härtefall vor, aufgrund dessen die Gebühren zu reduzieren wären (oben, E. 2.1). Die Beschwerde ist nach den Erwägungen abzuweisen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführer die Kosten zu tragen. Diese sind nach den §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 1'000.- festzusetzen.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.- werden den Beschwerdeführern 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:

- Beschwerdeführer (eingeschrieben)
- Präsidium der Gemeinde X (eingeschrieben)

Expediert am: