

Schätzungskommission

Urteil vom 22. Oktober 2019

Es wirken mit:

Vizepräsident: Ingold

Richter: Boss, Lindenberger

Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2019.9**

A und B X,
v.d.

gegen

Gemeinde Y

betreffend **Anschlussgebühren**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1.1 Mit Anschlussgebührenrechnungen Wasser und Abwasser vom 4. Dezember 2018 verlangte die Gemeinde Y von A und B X Fr. ... (inkl. Fr. ... MwSt zu 2,5 %; Wasser) und Fr. ... (inkl. Fr. ... MwSt zu 7,7 %; Abwasser), jeweils bei einer zonengewichteten Fläche (ZGF) von ... m².

1.2 Am 7. Dezember 2018 erhoben A und B X Einsprache gegen diese beiden Rechnungen. Die Einsprecher machten geltend, ihr Bauernhof auf der Parzelle Nr. 0001 sei ausgebrannt, daher hätten sie auf derselben Parzelle einen Ersatzbau erstellt mit der Schadenssumme der Versicherung. Dabei hätten sie wegen Problemen mit dem ersten Architekten einen neuen beiziehen müssen. Die Bauverwaltung der Gemeinde habe klar die Auskunft erteilt, es sei mit Anschlussgebühren von Fr. 5'000.- zu rechnen, da bereits eine Liegenschaft vorhanden gewesen sei. Diese Summe hätten sie eingeplant und dem Gericht so mitgeteilt für die Klage gegen den ersten Architekten. Sodann verwiesen die Einsprecher auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_75/2012 vom 10. Juli 2012. Danach müsse auch ihr ursprüngliches Stammgrundstück als teilweise überbaut gelten. Dieses sei ja inzwischen zwar aufgeteilt worden. Es bleibe vom Grundstück indes nur ein kleiner Teil übrig, welcher noch beitragspflichtig sei. Demnach müsse das Grundstück Nr. 0001 aus der Zahlungspflicht gänzlich entfallen, weil für dieses Grundstück betreffend die neue Strassenführung kein Vorteil mehr bestehe. Die abparzellierten Grundstücke seien veräussert und hierfür Anwänderbeiträge von den Käufern erhoben worden. Da die Käufer diese Beiträge bei den Einsprechern geltend machen würden, stelle sich die Frage, ob die ursprüngliche Nutzung auf dem Stammgrundstück nicht grösser gewesen sei, so dass auch für die Grundstücke Nrn. 0002-0003 eine Rückvergütung im Umfang der ursprünglichen Bebauung des Stammgrundstücks erfolgen müsste. Die Einsprecher beantragten, auf einen Anwänderbeitrag für das Grundstück Nr. 0001 zu verzichten. Zudem seien die Anwänderbeiträge der Grundstücke Nrn. 0002-0003 zu überprüfen und allenfalls eine Rückvergütung zu beschliessen. Eventuell sei der Anwänderbeitrag für das Grundstück Nr. 0001 auf rund Fr. 5'000.- festzusetzen.

1.3 Mit Beschluss des Gemeinderats vom 29. April 2019, mitgeteilt am 6. Mai 2019 (Zustelldatum: 7.5.2019), wurde die Einsprache abgewiesen. Dazu führte die Gemeinde im Wesentlichen aus, bei der Parzelle Nr. 0001 gehe es um eine Bauparzelle, die im Rahmen der Baulandumlegung ... im Jahr ... abparzelliert und neu erschlossen worden sei. Auf der Parzelle habe ein Ökonomiegebäude gestanden, das nach einem Brand komplett abgerissen worden sei. Die Anschlüsse für Wasser und Abwasser für das neue Wohnhaus der Einsprecher seien neu erstellt worden wie auch die Erschliessung. Die Einsprecher würden die Unterschiede zwischen Anwänderbeiträgen für die Erschliessung und Anschlussgebühren für Wasser sowie Kanalisation verwechseln. Die Anwänderbeiträge für die Neuerschliessung ...-Strasse hätten mit den Anschlussgebühren nichts zu tun. Hingegen könne für das neu abparzellierte, vorgängig bebaute Grundstück eine Reduktion der Anschlussgebühren geprüft werden. Sodann gebe es in Bezug auf die Parzellen Nrn. 0002-0003 keine Rückerstattungen an bereits bezahlte Anschlussgebühren. Der Neubau des Einfamilienhauses der Einsprecher könnte als Ersatzneubaute betrachtet werden. Infolge des Brandes sei die Benutzungsmöglichkeit des alten Ökonomiegebäudes unfreiwillig aufgegeben worden. Das Wohnhaus sei nach dem Brand nicht mehr bewohnbar gewesen. Es könnte hier ein Ausnahmefall vorlie-

gen. Jedoch hätten sich die Parzelle infolge der Baulandumlegung ... wie auch die bestehende Liegenschaft selber verändert. Die alte Parzelle sei in fünf Bauparzellen aufgeteilt worden. Die Einsprecher hätten eine Parzelle für ihr neues Wohnheim verwendet und die restlichen vier Parzellen seien verkauft worden. Es sei anzunehmen, dass die abgebrannte Liegenschaft infolge einer möglichen Bebauung abgerissen worden wäre. Daher könne von einer reinen Ersatzneubaute keine Rede sein. Die jetzigen Ausnutzungsmöglichkeiten der fünf Bauparzellen seien nur aufgrund des Abrisses der alten Liegenschaft möglich gewesen. So hätten die Einsprecher von einem Mehrwert profitiert. Weiter seien beim ursprünglichen Ökonomiegebäude nach neuer Gesetzgebung noch keine Anschlussgebühren entrichtet worden und wohl auch nicht nach altem Recht. Damit könne nicht von einer Ersatzbaute ausgegangen werden. Im Ergebnis würden die Gebühren im Sinne der Rechtsgleichheit nicht zu weit von der Leistung der Gemeinde abweichen, da es sich faktisch um einen Neubau handle. Die angefochtenen Rechnungen seien damit korrekt.

2.1 Mit Beschwerde vom 17. Mai 2019 gegen die Anschlussgebührenrechnungen Wasser und Abwasser resp. den entsprechenden Beschluss der Gemeinde gelangte der Rechtsvertreter von A und B X (nachfolgend Beschwerdeführer) an die Kantonale Schätzungskommission. Es wurde beantragt, die angefochtenen Gebühren und der Gemeindebeschluss aufzuheben und die Einsprache der Beschwerdeführer gutzuheissen; unter o/e Kostenfolge. Zur Begründung wurde vor allem angeführt, die Gemeinde verkenne in ihrer Begründung Ursache und Wirkung. Das vorbestandene Wohnhaus der Beschwerdeführer sei nicht wegen der später vorgenommenen Parzellierung abgerissen worden, sondern die Beschwerdeführer seien aufgrund des Brandes gezwungen gewesen, eine Ersatzneubaute zu erstellen. Der Abriss der weiteren Ökonomiebauten und die Parzellierung des Grundstücks würden nichts daran ändern, dass die Gebühren zu ermässigen seien. Da auf der ursprünglichen Stamm-parzelle bereits früher ein Wohnhaus, weitere Ökonomiebauten und Stallungen bestanden hätten, welche über einen Wasser- und Kanalisationsanschluss verfügt hätten, bestehe ein krasses Missverhältnis zwischen der bisherigen Nutzung und den erhobenen Gebühren für die Ersatzneubaute. Die Gemeinde erhalte von allen anderen Grundeigentümern, die keine Ersatzneubaute hätten erstellen müssen, die vollen Beiträge. Dass auf dem Grundstück ein Mehrwert entstanden sei, sei falsch. Weder das Entfernen der bestehenden Gebäude noch die Parzellierung hätten an den erlaubten Nutzungsmöglichkeiten etwas geändert. Daher könne unschwer der bestehende Überbauungsgrad der ursprünglichen Stamm-parzelle ermittelt und den Beschwerdeführern auf ihrer Parzelle abgezogen werden.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 14. Juni 2019 beantragte die Gemeinde die Ablehnung der Beschwerde. Dazu wurde im Wesentlichen festgehalten, dass bei Neu-, Um- und Ausbauten einer bestehenden angeschlossenen Baute die volle Anschlussgebühr erhoben werde, abzüglich einer im Verhältnis bereits vorbestehenden Ausnutzungsgrades der Parzelle zur maximal zulässigen Ausnutzung. Der Charakter der Parzelle Nr. 0001 sei durch die Abparzellierung der Grundstücke Nrn. 0002-0003 indes komplett verändert worden. Für die Parzelle Nr. 0001 seien bisher nach neuem Recht noch keine Anschlussgebühren entrichtet worden. Ein Abzug sei daher nicht möglich. Das Grundstück Nr. 0001 sei faktisch eine neue Parzelle, die komplett neu erschlossen worden sei. Dass sodann die Berechnungsgrundlage das Gleichbehandlungsgebot verletze, sei nicht nachvollziehbar. Hier sei auch keine Unangemessenheit der Gebühren gegeben. Laut Bundesgericht sei die Erhebung von

Anschlussgebühren auch bei einem Wiederaufbau eines abgebrannten Hauses zulässig. Aus Gründen der Rechtsgleichheit sei hier keine Ausnahme möglich.

2.3 Dazu nahm der Vertreter der Beschwerdeführer am 5. August 2019 im Wesentlichen wie folgt Stellung: Vorbestandene abgebrannte Gebäude seien bei der Bemessung der Anschlussgebühren der Neubauten grundsätzlich zu berücksichtigen. Hier sei das verkleinerte, aber vorbestehende Stammgrundstück Nr. 0001 und es seien nicht die abgetrennten Teile, mithin die Grundstücke Nrn. 0002-0003 zu beurteilen. Die Parzelle Nr. 0001 sei bestehen geblieben. Die vorbestehende Ausnutzung dieser Parzelle sei in Abzug zu bringen. Von einem freiwilligen Abbruch könne hier keine Rede sein. Es wäre stossend, infolge eines Hausbrandes beim Wiederaufbau volle Anschlussgebühren zu erheben. Sodann verweise die Gemeinde zu Unrecht auf die Parzellierung. Es gehe um die Anrechenbarkeit der abgebrannten Baute auf das Stammgrundstück. Gestützt auf das Reglement der Gemeinde müsse zugunsten der Beschwerdeführer entschieden werden und es sei von den ordentlichen Anschlussgebühren ein Abzug im Verhältnis zum bereits vorbestehenden Ausnutzungsgrad der Parzelle zu gewähren. Sodann seien die Ausführungen der Gemeinde zum Neubau der ...-Strasse nicht nachvollziehbar, seien doch Beiträge für Verkehrsanlagen und Anschlussgebühren auseinanderzuhalten. Es führe zu einer offensichtlichen Unangemessenheit, wenn für die Ersatzbaute, die einzig aufgrund eines Brandes habe erstellt werden müssen, Anschlussgebühren zu bezahlen seien. Zwischen der bisherigen Nutzung und den nunmehr erhobenen Gebühren bestehe ein krasses Missverhältnis. Schliesslich handle es sich bei der Auskunft der Bauverwalterin der Gemeinde, wonach hier Kosten von ca. Fr. 5'000.- entstünden, um eine behördliche Auskunft, an welche die Gemeinde aufgrund des Vertrauensschutzes gebunden sei. Ein Abweichen davon wäre widerrechtlich.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde erfolgte form- und fristgerecht. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der Eingabe zuständig (§ 116 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG, BGS 711.1). Die Beschwerdeführer sind durch die angefochtenen Anschlussgebühren Wasser sowie Abwasser beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Auf das Rechtsmittel 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 Benützunggebühren 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 (SOG 2014 Nr. 23 E. 4.2 mit Hinw. auf BGE 132 II 47 und SOG 1990 Nr. 43).

2.2 Die Gemeinde Y 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 14. Dezember 2010 und Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB Nr. 001 vom 22.2.2011) auf den 1. Januar 2011 in Kraft (§ 28 Regl.). Die Anschlussgebühren sind in den §§ 11 (Abwasser) und 19 (Wasser) Regl. geregelt. Sie berechnen sich auf Grundlage der zonengewichteten Fläche 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 bereits mit einem Fall betreffend die Gemeinde Y 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.; vgl. zum Ganzen auch Urteil des Verwaltungsgerichts VWBES.2017.102 vom 9.8.2017 E. 3 f.).

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 früher vorhandenen Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 0001 und der Abparzellierung der neuen Grundstücke Nrn. 0002-0003 von der weiterhin bestehenden Parzelle Nr. 0001 nicht eine Anpassung der verfügbaren Anschlussgebühren zu erfolgen hat. Hier geht es aber wie gesagt um neue, von einem bestehenden Grundstück abgetrennte Parzellen, für welche nach dem geltenden kommunalen Recht noch keine Anschlussgebühren bezahlt worden sind; insofern handelt es sich nach dem Gesagten um eine Neuerschliessung. Insbesondere wurde die vorbestehende Parzelle Nr. 0001 durch die Abparzellierung der vier neuen Parzellen vollständig verändert. Auch für die (neue) Parzelle Nr. 0001 wurden nach geltendem Recht noch keine Anschlussgebühren bezahlt. Weiter stand hier auf der Parzelle Nr. 0001 ein Ökonomiegebäude, das einem Brand zum Opfer fiel und daher vollständig abgerissen werden musste. Die Wasser- und Abwasseranschlüsse für das neue Haus der Beschwerdeführer mussten unbestritten neu erstellt werden. Für die Erhebung der entsprechenden Anschlussgebühren gilt hier das System der ZGF; mithin dient bei der Gebührenberechnung, wie die Gemeinde zutreffend angeführt hat, die Grundstücksfläche als Gebühregrundlage. Die Gemeinde hat sodann geprüft, ob die verfügbaren Anschlussgebühren (Fr. ..., Wasser und Fr. ..., Abwasser, je inkl. MwSt) unter den konkreten Umständen unverhältnismässig hoch sind, in Anwendung von § 31 GBV (Ausnahmefälle; vgl. oben, E. 2.1) bzw. des Verhältnismässigkeits- resp. Äquivalenzprinzips. Dass sie keine entsprechenden Anhaltspunkte festgestellt hat, ist nicht zu beanstanden. Wenn die Gemeinde beim Grundstück Nr. 0001 faktisch von einer neuen Parzelle ausgegangen ist, welche vor allem auch infolge der Abparzellierung neu erschlossen wurde, ist dagegen nichts einzuwenden. Daran vermag auch der Brand des alten Ökonomiegebäudes nichts zu ändern. Die Beschwerde ist nach dem Ausgeführten somit unbegründet.

3.2 Was die Beschwerdeführer weiter ausführen, kann zu keinem anderen Ergebnis führen.

3.2.1 Zwar war vorliegend die Parzelle Nr. 0001 bereits bebaut und das neue Haus kann als Ersatzbaute angesehen werden. Es ist aber nicht ersichtlich, dass es sich hier beim ursprünglichen Ökonomiegebäude um eine neuere Baute gehandelt hätte, welche infolge des

Brandes abgerissen wurde oder um eine Baute, deren Lebensdauer noch nicht abgelaufen war und die durch einen Neubau ersetzt worden ist. Es ging beim alten Ökonomiegebäude offensichtlich auch nicht um ein relativ neues Gebäude, das durch eine bescheidenere Neubaute ersetzt worden ist. Die Ausnutzungsmöglichkeit des Abbruchobjekts wurde demnach beseitigt; vom bisherigen Gebäude war offensichtlich 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 allenfalls früher bezahlten Anschlussgebühren der Parzelle Nr. 0001 amortisiert sind (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 2P.223/2004 vom 18.5.2005, E. 3.3.3). Dass die Beschwerdeführer für die ...-Strasse bereits Erschliessungsbeiträge bezahlt haben, kann im vorliegenden Verfahren betreffend Anschlussgebühren im Übrigen nicht relevant sein. Es sind gemäss kommunalem und kantonalem Recht demnach die vollen Anschlussgebühren zu leisten, ohne Reduktion um die vorbestehende Nutzung.

3.2.2 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. Ungleichheiten sind vorliegend wie gesehen nicht erkennbar. So ist auch unter dem Aspekt der Gleichbehandlung gegen die verlangten Gebühren nichts einzuwenden. Die Beschwerdeführer haben das vorbestehende Gebäude zwar infolge Brandes abbrechen müssen und eine neue Baute erstellt. Jedoch verletzt es die Rechtsgleichheit nicht, wenn dafür die gleiche Abgabe erhoben wird wie für andere Neubauten. Es liegt mithin ein neuer Abgabetatbestand vor (vgl. Urteil 2P.223/2005 vom 18.5.2005, E. 3.3.3). Die Gebühren sind nicht wie bei einem Wiederaufbau eines neueren Gebäudes nach einem Brand in Anwendung von § 31 GBV zu ermässigen. Bei einer Parzellenfläche von ... m² bzw. einer ZGF von ... m² und Anschlussgebühren von rund Fr. ... (Wasser) sowie rund Fr. ... (Abwasser), je inkl. MwSt, ist zudem eine Verletzung des Äquivalenzprinzips nicht ersichtlich. Eine einmalige Leistung von Fr. 70.- pro m² ZGF (Wasser) resp. Fr. 50.- pro m² (Schmutzwasser) und Fr. 30.- pro m² (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.

3.2.3 Soweit sich die Beschwerdeführer schliesslich auf Vertrauensschutz berufen, liegt anhand der Angaben und Unterlagen (E-Mail der Beschwerdeführerin vom ...) eine Aktennotiz betreffend eine nicht bestrittene Auskunft der Gemeinde vor, wonach hier Anschlussgebühren von ca. Fr. 5'000.- anfallen würden. Wird mit den Beschwerdeführern von einer unzutreffenden Auskunft der Gemeinde ausgegangen, sind die Voraussetzungen für Vertrauensschutz (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Rzn. 668 ff., Rz. 686 f.) indes nicht erfüllt: Die Beschwerdeführer hätten die Investition bzw. den Neubau resp. den Anschluss des Hauses aufgrund der Angaben und Unterlagen ohnehin vorgenommen; sie haben nicht infolge der unzutreffenden Auskunft eine nachteilige Disposition getroffen, die Auskunft der Gemeinde war für die Investition mithin nicht kausal, die Beschwerdeführer hätten sich ohne die fragliche Auskunft wohl nicht anders verhalten.

Die Beschwerde ist nach den Erwägungen 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. Ausgangsgemäss ist den Beschwerdeführern keine Parteientschädigung zuzusprechen.

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 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:

- Vertreter der Beschwerdeführer (eingeschrieben)
- Präsidium der Gemeinde Y (eingeschrieben)

Expediert am: